



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 483]

नई दिल्ली, बृहस्पतिवार, दिसम्बर 21, 2017/अग्रहायण 30, 1939

No. 483]

NEW DELHI, THURSDAY, DECEMBER 21, 2017/AGRAHAYANA 30, 1939

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुंबई, 14 दिसम्बर, 2017

सं. टीएएमपी/38/2017-एमओपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण, एतद्वारा संशोधित भूमि नीति 2014 के अनुपालन में संपदा किरायों के संशोधन के लिए मरमुगाव पत्तन न्यास (एमओपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव का, इसके साथ संलग्न आदेश के अनुसार, निपटान करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

सं. टीएएमपी/38/2017-एमओपीटी

मरमुगाव पत्तन न्यास

आवेदक

गणपूर्ति

- (i). श्री टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)
- (ii). श्री रजत सच्चर, सदस्य (आर्थिक)

आदेश

(नवंबर, 2017 के 14वें दिन पारित)

मामला मरमुगांव संपदा किरायों के संशोधन के लिए पत्तन न्यास (एमओपीटी) से प्राप्त 21 अप्रैल, 2017 के प्रस्ताव से संबंधित है। एमओपीटी ने अपने 21 अप्रैल, 2017 के प्रस्ताव में पत्तन की विभिन्न संरचनाओं के लिए संशोधित पट्टा किराये का प्रस्ताव किया है। एमओपीटी ने अपना प्रस्ताव पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी संशोधित भूमि नीति दिशा-निर्देश 2014 के अंतर्गत दायर किया है।

2.1. एमओपीटी द्वारा दायर वर्तमान प्रस्ताव के निपटान से पूर्व यहां इस प्राधिकरण द्वारा पत्तन भूमियों और संरचनाओं के वर्तमान पट्टा किरायों के लिए अनुमोदनों पर चर्चा करना उल्लेखनीय है।

2.2. इस प्राधिकरण ने अपने 2 मई, 2012 के आदेश संख्या टीएएमपी/8/2012-एमओपीटी के द्वारा एमओपीटी के संपदा किरायों के लिए संशोधित दरमानों का अनुमोदन किया था। उसे भारत के राजपत्र, असाधारण (भाग-III/खंड 4) में 18 मई, 2012 को राजपत्र संख्या 130 पर अधिसूचित किया गया था। मरमुगांव पत्तन न्यास के संपदा किरायों के संशोधित दरमानों को भारत के राजपत्र में आदेश की अधिसूचना की तारीख से 30 दिन की समाप्ति के पश्चात प्रभावी बनाया गया था। तदनुसार, ये 17 जून, 2012 से प्रभावी हुए और पत्तन द्वारा यथा-प्रस्तावित 2% वार्षिक वृद्धि के अधीन थे। संशोधित पट्टा किरायों की वैधता अवधि 5 वर्ष रखी गई थी यानी 18 जून, 2017 तक।

2.3. बाद में, एमओपीटी ने मरमुगांव हार्बर और हैडलैंड साडा के भीतर भूमि के भिन्न मूल्यों के आधार पर मरमुगांव हार्बर और हैडलैंड साडा के मई 2012 में अनुमोदित पट्टा किरायों की समीक्षा करने का अनुरोध किया। इस प्राधिकरण ने 8 अगस्त 2012 के आदेश संख्या टीएएमपी/8/2012-एमओपीटी के द्वारा एमओपीटी द्वारा यथाप्रस्तावित पट्टा किराये अनुमोदित किये। यह आदेश 1 अक्टूबर 2012 के भारत के राजपत्र, असाधारण, (भाग III खंड 4) में राजपत्र संख्या 215 में अधिसूचित हुआ। मरमुगांव पत्तन न्यास के संपदा किरायों के संशोधित दरमान 2 मई 2012 के प्रशुल्क आदेश के प्रभाव की तारीख से कार्यान्वित किये गए और 5 वर्षों की अवधि के लिए वैध थे। उक्त समीक्षा आदेश में इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किराये इस प्रकार हैं:-

I. कार्यालय भवन एवं अन्य संरचनाओं के लिए पत्तन भूमि पर लाइसेंस शुल्क:

ब्यौरा	दर प्रति 10 मीटर की अथवा उसका एक भाग प्रति कैलेंडर माह अथवा उसका पता भाग 1 (रु. में)
कार्यालय भवन एवं अन्य संरचनाओं के लिए पत्तन भूमि पर लाइसेंस शुल्क:	
(क). मरमुगांव हार्बर और वास्को डि गामा-खाड़ी	
(i) पी.टी शीट सं. 7 के चल्ता सं. 3 के अंतर्गत सर्वेक्षित भूमि।	300.00
(ii) उपरोक्त (i) के अलावा अन्य भूमि	500.00
(ख). हैडलैंड साडा	
(i) पी.टी शीट सं. 54 के चल्ता सं. 2 के अंतर्गत सर्वेक्षित भूमि।	250.00
(ii) उपरोक्त (i) के अलावा अन्य भूमि	400.00
(ग). बायना	500.00
(घ). वास्को डि गामा- शहर	2500.00
(ङ). डाबोलिम	300.00

II. अग्रवर्ती तटभूमि पर कब्जे हेतु प्रभार:

क्र. सं.	व्यौरा	दर (रु. में)	इकाई
1.	वास्को डि गामा खाड़ी में लांच/बार्ज की मरम्मत का कारखाना चलाने अथवा वाणिज्यिक/ गैर - वाणिज्यिक प्रयोजन समेत कोई अन्य उद्योग कार्य करने के लिए। (i) पी.टी शीट सं. 7 के चल्ता सं. 3 के अंतर्गत सर्वेक्षित भूमि। (ii) उपरोक्त (i) के अलावा अन्य भूमि	300.00 500.00	प्रति 10 वर्ग मीटर या उसका अंश प्रति कैलेंडर माह या उसका अंश
2.	वास्को डि गामा खाड़ी से आगे पत्तन सीमाओं तक (डाबोलिम/चिकालिम/सान्कोअले/जुआरी नदी का उत्तर/बेतुल तटाग्र) लांच/बार्ज की मरम्मत का कारखाना चलाने अथवा वाणिज्यिक/गैर - वाणिज्यिक प्रयोजन समेत कोई अन्य उद्योग चलाने के प्रयोजन के लिए।	350.00	- वही-

III. मार्गाधिकार प्रभार:

क्र. सं.	व्यौरा	प्रति 10 वर्ग मीटर या उसका अंश प्रति कैलेंडर माह या उसका अंश (रु. में)
	मार्गाधिकार प्रभार:	
(क).	(क). मरमुगांव/वास्को-डी-गामा खाड़ी (i) पी.टी शीट सं. 7 के चल्ता सं. 3 के अंतर्गत सर्वेक्षित भूमि। (ii) उपरोक्त(i) के अलावा अन्य भूमि	300.00 500.00
(ख).	(ख). हैडलैंड साडा/ बोगडा (i) पी.टी शीट सं. 54 के चल्ता सं. 2 के अंतर्गत सर्वेक्षित भूमि। (ii) उपरोक्त(i) के अलावा अन्य भूमि	250.00 400.00
(ग).	बायना	500.00
(घ).	वास्को डि गामा खाड़ी से आगे पत्तन सीमाओं तक, डाबोलिम/चिकालिम/सांकोअले/ जुआरी नदी का उत्तर/बेतुल तटाग्र	350.00

टिप्पणी :

- मार्गाधिकार प्रभारों के प्रयोजन से, एकल पाइप लाइनों द्वारा घेरे गए क्षेत्रफल की गणना उन पाइपलाइनों की लंबाई और व्यास के आधार पर की जानी चाहिए। बहुपरतों/सतहों वाली पाइपलाइनों के ढेरों/चट्टों के मामले में, बहु-परत वाली पाइपलाइनों के चट्टों द्वारा घेरे गए वास्तविक क्षेत्रफल पर विचार किया जाना चाहिए और अलग-अलग उपयोगकर्ताओं को उस क्षेत्र से गुजर रही उनकी पाइपलाइनों की लंबाई और व्यास के आधार पर, आनुपातिक क्षेत्र के लिए बिल जारी करना चाहिए। सड़कों, रेल लाइनों, पोत घाटों आदि के संबंध में हिस्सा बांटे गए क्षेत्र फल के बारे में विभिन्न उपयोगकर्ताओं को संबंधित क्षेत्रफल के 50% का आनुपातिक बिल जारी किया जाना चाहिए। इस के लिए मानना होगा कि भूमि पर केवल मात्र इन्हीं का कब्जा नहीं है और जो कुछ उनके पास है, वह केवल मार्ग का अधिकार ही है। जहां तक भूमिगत पाइपों के संबंध है यह उपयोगकर्ता यह स्थापित/सिद्ध कर दें कि आर पार जाने वाली भूमिगत पाइप लाइनों के ऊपर की सतह के क्षेत्र का कब्जा व्यावहारिक रूप से उनके पास नहीं है, तो ऐसी पाइप लाइनों द्वारा घेरा गया क्षेत्र मार्गाधिकार प्रभार के प्रयोजन से पाइप लाइन की लंबाई और व्यास के गुणनफल का 50% ही गिना जाना चाहिए।
- एमओपीटी द्वारा मरमुगांव हार्बर में समुद्र तट के पिछवाड़े रिक्लेमेशन कार्य पूरा कर लिये जाने के तत्काल पश्चात वास्को-डि-गामा खाड़ी में पी.टी शीट सं. 7 के चल्ता सं. 3 के अंतर्गत सर्वेक्षित भूमि के मार्गाधिकार प्रभार, जैसा कि ऊपर (क) (i) में प्रदत्त है, 500/- रु. प्रति 10 वर्गमीटर अथवा उसका अंश प्रति कैलेंडर माह या उसका अंश, संशोधित हो जाएगा।

3. कचरा संयंत्र पी.टी. शीट सं. 54 के चल्ता सं. 2 के अंतर्गत सर्वेक्षित भूमि जैसाकि ऊपर (ख) (i) में प्रदत्त है, से अन्यत्र स्थानांतरित कर दिये जाने के तुरंत बाद भूमि के उस भाग के मार्गाधिकार प्रभार 400/-रु. प्रति 10 वर्गमीटर अथवा उसका अंश / प्रति कैलेंडर माह या उसका अंश पर, स्वतः संशोधित हो जाएंगे।
4. जल क्षेत्र के लिए लाइसेंस शुल्क, उसके साथ संलग्न भूमि के लाइसेंस शुल्क के 50% पर प्रभारित किया जाएगा।
5. दरमान में प्रदत्त दरें, दरमान के क्रियान्वयन की प्रभावी तिथि से प्रत्येक वर्ष की समाप्ति के बाद 2% वार्षिक की दर से स्वतः ही बढ़ जाएगी और बढ़ी हुई दरों को संबंधित वर्ष के लिए प्रचलित अनुसूचित किराया माना जाएगा। इस प्रकार गणना की गई दर को निकटतम पूर्ण रूपये में व्यक्त किया जाएगा।

3.1. तत्पश्चात्, एमओपीटी ने वास्को रेलवे स्टेशन के निकट एमओपीटी के स्वामित्व और उसके द्वारा निर्मित वाणिज्यिक भवन के पट्टा किराये के नियतन के लिए सितंबर, 2014 में एक प्रस्ताव दायर किया। प्रस्ताव का निपटान इस प्राधिकरण के 10 जून 2015 के आदेश संख्या टीएएमपी/57/2014-एमओपीटी के द्वारा किया गया और वह 2 जुलाई 2015 को राजपत्र संख्या 233 में अधिसूचित किया गया था। वास्को रेलवे स्टेशन पर वाणिज्यिक भवन का पट्टा किराया आदेश की अधिसूचना की तारीख से 15 दिन बाद प्रभावी किया गया क्योंकि परिसर खाली पड़ा था इसलिये एमओपीटी ने इसकी तत्कालता बतायी। इस पट्टा किराये की वैधता 2 मई 2012 के आदेश द्वारा अनुमोदित संपदा किरायों की वैधता के साथ सह-समाप्य निर्धारित की गई थी यानी 16 जून, 2017, 10 जून 2015 के उक्त आदेश में अनुमोदित पट्टा किराये इस प्रकार हैं:-

परिसरों के लिए पट्टा किराया:

विवरण	दर प्रति माह और उसके एक भाग के लिए (रु. में)
वास्को रेलवे स्टेशन के पास वाणिज्यिक भवन	2,01,698.00

3.2. तत्पश्चात्, एमओपीटी ने 27 अप्रैल, 2015 के अपने प्रस्ताव के द्वारा भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुपालन में पत्तन की 36 संरचनाओं के लिए अनुमोदन चाहा। इस प्राधिकरण ने अपने 27 फरवरी, 2016 के आदेश संख्या टीएएमपी/32/2015-एमओपीटी के द्वारा एमओपीटी द्वारा दायर प्रस्ताव के आधार पर विभिन्न पत्तन संरचनाओं के पट्टा किराये अनुमोदित किये थे। उस आदेश को 13 अप्रैल, 2016 के राजपत्र संख्या 133 में अधिसूचित किया गया। एमओपीटी की विभिन्न पत्तन संरचनाओं के संशोधित पट्टा किराये भारत के राजपत्र में आदेश के अधिसूचित होने की तारीख से 30 दिन की समाप्ति के पश्चात प्रभावी बनाये गए थे। इस प्रकार ये 13 मई, 2016 से प्रभावी हुए। 36 संरचनाओं के पट्टा किरायों की वैधता 5 वर्ष अर्थात् 12 मई 2021 तक थी। इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित एमओपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित परिसरों (36 संरचनाएं) के पट्टा किराये इस प्रकार हैं:-

क्र. सं.	विवरण	प्रस्तावित पट्टा किराया प्रति वर्ग मीटर, प्रति माह अथवा उसके एक भाग के लिए (रुपये में)
1.	भू-तल आरसीसी निर्मित संरचना भवन जो V1 शैड के नाम से ख्यात है, ऑफ मैन्जज ब्रगांजा रोड, मरमागोवा पत्तन न्यास, बैना (एमपीटी), गोवा	75.00
2.	बेसमेंट+भूतल+अपर ग्राउण्ड+प्रथम तल आरसीसी निर्मित संरचना 100 शैय्या अस्पताल भवन, हैडलैण्ड स्थित निकट, कचना शोधन संयंत्र, एमपीटी के लिए सादा, गोवा	200.00
3.	भू-तल आरसीसी निर्मित संरचना भवन जो V3 शैड के नाम से ख्यात है, ऑफ मैन्जज ब्रगांजा रोड, मरमागोवा पत्तन न्यास, बैना (एमपीटी), गोवा	75.00
4.	भू-तल आरसीसी निर्मित संरचना भवन जो V2 शैड के नाम से ख्यात है, ऑफ मैन्जज ब्रगांजा रोड, मरमागोवा पत्तन न्यास, बैना (एमपीटी), गोवा	75.00
5.	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना भवन टी-1 शैड के नाम से ख्यात (ट्रांजिट शैड), बर्थ संख्या 10, सीमा शुल्क सीमा क्षेत्र के भीतर, मरमागोवा पत्तन न्यास, वास्को, गोवा	75.00
6.	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना भवन टी-2 शैड के नाम से ख्यात (ट्रांजिट शैड), बर्थ संख्या 10, सीमा शुल्क सीमा क्षेत्र के भीतर, मरमागोवा पत्तन न्यास, वास्को, गोवा	75.00

7.	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना भवन टी-3 शैड के नाम से ख्यात (ट्रांजिट शैड), बर्थ संख्या 10, सीमा शुल्क सीमा क्षेत्र के भीतर, मरमागोवा पत्तन न्यास, वास्को, गोवा	75.00
8.	भूतल+2 ऊपर के तल, जीसीबी के नाम से ख्यात, निकट बर्थ संख्या 11, हार्बर, एमपीटी गोवा	180.00
9.	भूतल, बालकोनी सहित, आरसीसी निर्मित संरचना भवन सायनतारा आडिटोरियम, एमपीटी हैडलैण्ड सादा, वास्को, गोवा ।	160.00
10.	भूतल+ ऊपर के दो तल, भवन पुराने सीएमई कार्यालय भवन के नाम से ख्यात, एमपीटी जेट्टी, गोवा	180.00
11.	भूतल+2 ऊपर के तल, आरसीसी निर्मित संरचना भवन स्पोर्ट अकादमी के नाम से ख्यात, एमपीटी बैना, गोवा	275.63
12.	भूतल+3+4 या ऊपर तल आंशिक आरसीसी निर्मित संरचना, भवन को पुराना प्रशासनिक भवन नाम से ख्यात, सीमा शुल्क बांड के भीतर, हार्बर, एमपीटी, वास्को ।	202.50
13.	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना भवन एमपीटी शापिंग काम्प्लेक्स के नाम से ख्यात, हार्बर, एमपीटी, सादा वास्को	140.00
14.	तीन भूतल+1 ऊपर तल, आरसीसी निर्मित संरचना वाणिज्यिक-सह-रिहायशी, भवन एमपीटी शापिंग काम्प्लेक्स के नाम से प्रख्यात, हैडलैंड, एमपीटी सादा, वास्को	485.76
15.	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना भवन पुराना प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र के नाम से ख्यात, एमपीटी हैडलैण्ड, एमपीटी, गोवा	180.00
16.	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना, भवन डा. अम्बेडकर व्यावसायिक केन्द्र के नाम से ख्यात, हैडलैंड एमपीटी, गोवा	180.00
17.	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना, सीएचएलडी सामुदायिक भवन के नाम से ख्यात, एमपीटी, गोवा	180.00
18.	भूतल+2 उपरि तल, आरसीसी निर्मित संरचना, भवन पत्तन प्रयोक्ता भवन के नाम से ख्यात, मेजर बुन्दर, एमपीटी, वास्को, गोवा	367.00
19.	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना, “पुरानापावर हाऊस” भवन के नाम से ख्यात, निकट बर्थ नं. 71, हार्बर, मरमागोवा पत्तन न्यास, वास्को, गोवा	135.00
20.	भूतल भारवाही संरचना, भवन “सब स्टैण्डर्ड क्वार्टर” के नाम से ख्यात, दैस्त्रो, एमपीटी, गोवा ।	75.00
21.	भूतल+1 उपरि तल, आरसीसी निर्मित संरचना, भवन सूचना केन्द्र (एसबीआई-एटीएम) के नाम से ख्यात, हैडलैंड, एमपीटी, गोवा ।	390.00
22.	भूतल+1 आरसीसी निर्मित संरचना, भवन एचआरडी केन्द्र के नाम से ख्यात, एमपीटी, हैडलैंड, गोवा।	300.00
23.	भूतल, भारवाही और तल+1 उपरि तल, आरसीसी निर्मित संरचना कार्यालय क्लब भवन के नाम से ख्यात, निकट मुख्य बस स्टाप, हैडलैंड एमपीटी, वास्को गोवा।	225.00
24.	भूतल पर फ्लैट नं. 191/1/4, भवन ए टाइप क्वार्टर के नाम से ख्यात, हैडलैंड, एमपीटी, गोवा	140.00
25.	प्रथम तल पर फ्लैट नं. 205 (2/2), भवन बी टाइप क्वार्टर के नाम से ख्यात, हैडलैंड, एमपीटी, गोवा ।	140.00
26.	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना भवन टी-4 शैड के नाम से ख्यात (ट्रांजिट शैड), निकट गेट नं 0 1, सीमा शुल्क सीमा क्षेत्र के भीतर, मरमागोवा पत्तन न्यास, वास्को, गोवा	75.00
27.	भूतल पर फ्लैट नं. 148, भवन “सी” टाइप क्वार्टर, हैडलैंड, एमपीटी, वास्को, गोवा	140.00
28.	भूतल पर फ्लैट नं. “ए” भवन “डी” टाइप क्वार्टर, हैडलैंड, एमपीटी, वास्को, गोवा	140.00
29.	भूतल + 1 उपरि तल बंगला, विभागाध्यक्ष के लिए, हैडलैंड, वास्को, गोवा ।	275.00
30.	विकसित भूमि, सीएफएस के उपयोग के लिए प्रस्तावित, जो “मुरमोगाव पत्तन न्यास” के स्वामित्व में है, एसी संयंत्र के पास, गणेश बेंजो प्लास्ट टैंक, बोगडा, एमपीटी, गोवा ।	67.50
31.	भूतल+3 उपरि तल, आरसीसी निर्मित संरचना, भवन कूज व्यापारिक केन्द्र के नाम से ख्यात (पुराना सीएचएलडी भवन) हार्बर, एमपीटी, वास्को, गोवा ।	202.50

32.	आरसीसी निर्मित संरचना, भवन सिविल अभियांत्रिकी अनुरक्षण स्थल कार्यालय, हैडलैंड, एमपीटी, गोवा।	180.00
33.	विद्यमान पुरानी संरचना के साथ जो “पुराना एमपीटी हस्पताल भवन” के नाम से ख्यात, संजीवनी अस्पताल और आनंद स्क्वायर भवन के पीछे बैना, एमपीटी, गोवा	75.00
34.	विद्यमान पुरानी संरचना के साथ भूमि, जो पुराना पैलेस होटल भवन के नाम से ख्यात है, सीमा शुल्क बांड क्षेत्र, हार्बर, एमपीटी, गोवा।	100.00
35.	विद्यमान भवन के साथ विकसित भूमि, एमपीटी संस्थान के नाम से ख्याल, स्वतंत्र पथ के साथ, बैंक ऑफ बड़ौदा के पास, एमपीटी, वास्को, गोवा	1,158.90
36.	स्टिल्ट+6 उपरि तल, आरसीसी निर्मित संरचना, भवन “आईओसीएल/ पत्तन प्रयोक्ता भवन” के नाम से ख्याल, सीमा शुल्क बांड क्षेत्र, हार्बर, एमपीटी, वास्को, गोवा	247.50

(ii). भाग III संपदा किराये के अंतर्गत वर्तमान टिप्पणी संख्या 5 को निम्नलिखित टिप्पणी से प्रतिस्थापित किया जाये:-

“(iii). दरमान में प्रदत्त दरें, दरमानों के कार्यान्वयन की प्रभावी तारीख से प्रत्येक वर्ष की समाप्ति के पश्चात् I, II और III भूमि के लिए 2% प्रति वर्ष और IV तथा V पर परिसरों के पट्टा किरायों में 5% प्रति वर्ष की दर से स्वतः ही बढ़ जायेंगी और बढ़ी हुई दरें संबंधित वर्ष के लिए प्रचलित अनुसूचित किराया माना जायेगा। इस प्रकार परिकलित की गई दर को निकटतम पूर्ण रुपये में व्यक्त किया जायेगा।”

(iii). वर्तमान भाग III संपदा किराये में टिप्पणी संख्या 5 के बाद निम्नलिखित को टिप्पणी संख्या 6 के रूप में अंतर्विष्ट किया जाये:

“प्राधिकरण द्वारा 14 जून 2013 के आदेश संख्या टीएएमपी/43/2012-एमओपीटी द्वारा अनुमोदित दरमानों के सामान्य संशोधन के भाग-5 में निर्धारित विशेष दर ऊपर अनुसूची 5 में निर्धारित परिसरों (36 संरचनाएं) के पट्टा किराये पर लागू नहीं होगी।”

(iv). वर्तमान भाग III संपदा किराये में निम्नलिखित को टिप्पणी संख्या 7 के रूप में अंतर्विष्ट किया जाये:

“ऊपर 5 की संरचनाओं के लिए पट्टा किराये इस आदेश के प्रभावी होने की तारीख से 5 वर्ष के लिए वैध रहेंगे।”

3.3. 27 फरवरी, 2016 के आदेश के संदर्भ में, एमओपीटी ने अपने 8 अगस्त, 2016 के प्रस्ताव द्वारा एक परिसर यानी हैडलैंड साडा शापिंग काम्पलैक्स भवन के पट्टा किराये में उक्त भवन का बाजार मूल्य निकालते समय हुई एक गलती को ध्यान में रखते हुए, संशोधन का अनुरोध किया। इस प्राधिकरण ने एमओपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित हैडलैंड साडा शापिंग काम्पलैक्स भवन के पट्टा किराये में संशोधन करते हुए 4 जनवरी, 2017 को आदेश संख्या टीएएमपी/32/2015-एमओपीटी पारित किया। इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित संशोधित पट्टा किराया नीचे दिया गया है। संशोधित पट्टा किराये की वैधता संशोधित किराया दर की तारीख से इस प्राधिकरण के 27 फरवरी, 2016 के आदेश संख्या टीएएमपी/32/2015-एमओपीटी में अनुमोदित तारीख तक रहेगी।

क्र.सं.	विवरण	पट्टा किराया प्रति वर्ग मीटर, प्रति माह अथवा उसके एक भाग के लिए (रुपये में)
14.	तीन भूतल+1 उपरि तल, आरसीसी निर्मित संरचना वाणिज्यिक-सह-रिहायशी, भवन एमपीटी शापिंग काम्पलैक्स के नाम से प्रख्यात, हैडलैंड, एमपीटी साडा, वास्को	260.00

3.4. एमओपीटी ने अपने 28 मई, 2012 के प्रस्ताव में प्राधिकरण के 8 अगस्त, 2012 के आदेश संख्या टीएएमपी/8/2012-एमओपीटी द्वारा अनुमोदित वास्को डे गामा से आगे अग्रतट भूमि, के लाइसेंस शुल्क में प्रति माह प्रति 10 वर्ग मीटर 350/- रु. के स्थान पर 120/-रु. प्रति 10 वर्ग मीटर प्रति माह का संशोधन करने का अनुरोध किया। इस प्राधिकरण ने अग्रतट भूमि के अधिभोग के लिए एमओपीटी, द्वारा यथाप्रस्तावित अनुसूची II प्रभागों के अंतर्गत क्रमांक 2 पर निर्धारित लाइसेंस शुल्क का संशोधन करते हुए 21 जुलाई 2017 को आदेश संख्या टीएएमपी/23/2017-एमओपीटी पारित किया। संशोधित लाइसेंस शुल्क की वैधता 17 जून 2012 से 16 जून 2017 निर्धारित की गई। इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित संशोधित पट्टा किराया इस प्रकार है:-

II. तटाग्र भूमि के अधिभोग प्रभार

क्र.सं.	विवरण	दर (रु. में)	यूनिट
1.	वास्को डि गामा खाड़ी से आगे पत्तन सीमाओं तक (डाबोलिम/चिकालिम/सान्कोअले/जुआरी नदी का उत्तर/बेतुल तटाग्र) लांच/बार्ज की मरम्मत का कारखाना चलाने अथवा वाणिज्यिक/गैर वाणिज्यिक प्रयोजन समेत कोई अन्य उद्योग चलाने के प्रयोजन के लिए।	120.00	प्रति 10 वर्ग मीटर या उसका अंश प्रति कैलेंडर माह या उसका अंश

4.1. इस प्राधिकरण द्वारा 2 मई, 2012 के आदेश द्वारा अनुमोदित पत्तन भूमि के पट्टा किरायों और 10 जून 2015 के आदेश द्वारा अनुमोदित वास्को स्थित वाणिज्यिक भवन के पट्टा किराये की वैधता की समाप्ति, जो 16 जून, 2017 तक थी। जैसा पहले स्पष्ट किया गया है, एमओपीटी ने अपने 21 अप्रैल, 2017 के पत्र के द्वारा अपने संपदा किरायों के संशोधन का प्रस्ताव दायर किया। जैसा पहले बताया गया है, एमओपीटी ने 36 संरचनाओं के पट्टा किरायों में संशोधन का प्रस्ताव भी रखा है जिनकी वैधता अवधि 12 मई, 2021 तक है। अपने प्रस्ताव में रखे मुख्य मुद्दों का सार इस प्रकार है:-

- जून 2012 में संशोधित दरमानों में भवन/शेडों की दरें शामिल नहीं है। बोर्ड के अनुमोदन के पश्चात् प्राधिकरण को अलग से प्रस्ताव भेजा गया था। प्राधिकरण ने 27 फरवरी, 2016 के अपने आदेश संख्या टीएएमपी/32/2015-एमओपीटी के द्वारा विभिन्न पत्तन संरचनाओं के पट्टा किरायों का अनुमोदन किया और इन्हें राजपत्र और उन्हें राजपत्र संख्या 134 में अधिसूचित किया। विभिन्न पत्तन संरचनाओं के पट्टा किरायों का निर्धारण 13 मई 2016 से प्रभावी हुआ था।
- भूमि किरायों और विभिन्न पत्तन संरचनाओं के किरायों के दर संशोधन प्रस्ताव को समेकित करने का प्रस्ताव है।
- पट्टा किराये के नियतन की विधि खंड 18(ख) के अनुसार होनी चाहिए जो भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 18 (क) के अनुसार बाजार मूल्य पर आधारित हो। भूमि का बाजार मूल्य भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड (3) में निहित 5 कारकों पर निर्धारित किया जाता है।
- पत्तन ने पत्तन की भूमि और विभिन्न भवनों के मूल्यांकन के लिए मैसर्स कांति कर्मासे एंड कंपनी, अधिकृत भू-मूल्यांकक, को नियुक्त किया। तदनुसार, मूल्यांकक ने भूमि, अग्रतट और भवनों का मूल्यांकन किया। अधिकृत मूल्यांकक द्वारा किये गए भू-मूल्यांकन का सार इस प्रकार है:-

क्र. सं.	भूमि जोन/स्थान	भू- मूल्यांकन				संपत्ति का मासिक किराया @6% (रु. प्रति 10 वर्ग मीटर)	अन्य कोई संगत कारक (प्रचलित किराया/दरमान (प्रति 10 वर्ग मीटर) (16 जून, 2017)
		अधिकृत मूल्यांकक के अनुसार बाजार मूल्य (रु. प्रति वर्ग मीटर)	सरकारी रैकनर के अनुसार दर (रु.प्रति वर्ग मीटर)	पत्तन के आसपास संगत लेन-देन	उच्चतम निविदा सह नीलामी दर (रु. प्रति 10 वर्ग मीटर प्रति वर्ष)		
1	मरमुगांव हार्बर व वास्को खाड़ी	11800.00	3500.00	0.00	0.00	590.00*	590.00
2	बैना	11800.00	3500.00	0.00	0.00	590.00	590.00
3	वास्को	58000.00	3500.00	0.00	0.00	2900.00	2950.00
4	डबोलित	14000.00	3500.00	0.00	0.00	700.00	354.00
5	हैडलैंड साड़ा	9250.00	3500.00	0.00	0.00	462.50	472.00
6	बोगडा	9375.00	3500.00	0.00	5970.00#	468.75	472.00

*[11800 x 6% ÷ 12 माह = 59 x 10 वर्ग मीटर = 590 रु. प्रति 10 वर्ग मीटर प्रति माह]

[एमओपीटी ने 16.10.2017 के अपने ई-मेल के द्वारा बोगडा प्लॉट की उच्चतम निविदा-सह- नीलामी दर का ब्यौरा प्रस्तुत किया।]

ख.	तटाग्र	अनुमोदित मूल्यांकक के अनुसार बाजार मूल्य (रु. प्रति वर्ग मीटर)	सरकारी रैकनर के अनुसार दर (रु.प्रति वर्ग मीटर)	पत्तन के आसपास संगत लेन-देन	उच्चतम निविदा सह नीलामी दर (रु. प्रति 10 वर्ग मीटर प्रति वर्ष)	(मासिक किराया रु.10 वर्ग मीटर)	अन्य कोई संगत कारक (प्रचलित किराया/दरमान (प्रति 10 वर्ग मीटर) (16 जून, 2017)
क्र. सं.	जोन/स्थान						
1	वास्को तथा बेतुल स्थित तटाग्र क्षेत्र	135.00	120.00	0.00	0.00		
2	बेतुल तटाग्र क्षेत्र	135.00	120.00	0.00	0.00	112.50	132.50

ग.	भवन	ढांचे का मूल्यांकन				संपत्ति का किराया @6% (रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह)	अन्य कोई संगत कारक (चालू किराया/दरमान) (प्रति 10 वर्ग मीटर) (16 जून, 2017)	अभियुक्तियां
क्र. सं.	जोन/स्थान	अधिकृत मूल्यांकक के अनुसार बाजार मूल्य (रु. प्रति वर्ग मीटर)	सरकारी रैकनर के अनुसार दर (रु.प्रति वर्ग मीटर)	पत्तन के आसपास संगत लेन-देन	उच्चतम निविदा सह नीलामी दर			
1	100 शैय्या अस्पताल भवन, हैडलैण्ड स्थित, निकट कचरा शोधन संयंत्र, एमओपीटी के लिए साडा, गोवा	22500.00	3500.00	0.00	0.00	112.50 **	210.00	अस्पताल के पास कचना डम्प है। नवीवतम मूल्यांकन पहले मूल्यांकन से कम है।
2	"बी" टाइप क्वार्टर, हैडलैंड, मरमुगाव पत्तन न्यास (एमओपीटी), गोवा।	28000.00	3500.00	0.00	0.00	140.00	147.00	
3	सी" टाइप क्वार्टर, हैडलैंड, मरमुगाव पत्तन न्यास(एमओपीटी), वास्को, गोवा	28000.00	3500.00	0.00	0.00	140.00	147.00	
4	कूज टर्मिनल भवन हार्बर, मरमुगाव पत्तन न्यास (एमओपीटी), वास्को, गोवा,	45000.00	3500.00	0.00	0.00	225.00	225.75	
5	"पुराना प्रशासनिक भवन" सीमा शुल्क बांड के भीतर, हार्बर, (एमओपीटी), वास्को।	31500.00	3500.00	0.00	0.00	157.50	212.63	सीमाशुल्क हाउस एजेंटों के लिए 60/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह 40 वर्ग मीटर तक का किराया
6	"आईओसीएल/ पत्तन प्रयोक्ता भवन" सीमा शुल्क बाँड क्षेत्र, हार्बर, मरमुगाव	31500.00	3500.00	0.00	0.00	157.50	259.88	भवन सीमाशुल्क बंध क्षेत्र के भीतर है। अतः आम जनता की पहुंच से बाहर है।

	पत्तन न्यास (एमओपीटी), वास्को, गोवा							
7 (क)	एमपीटी शापिंग काम्पलैक्स हैडलैंड, मरमुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी) साडा, वास्को- <u>भू-तल</u>	47000.00	3500.00	0.00	0.00	235.00	273.00	
7 (ख)	एमपीटी शापिंग काम्पलैक्स हैडलैंड, एमओपीटी सादा, वास्को.- <u>ऊपरी तल</u>	28000.00	3500.00	0.00	0.00	140.00	273.00	
8 (क)	वाणिज्यक भवन, वास्को रेल स्टेशन के निकट, वास्को, गोवा - <u>भू-तल</u>	93000.00	3500.00	0.00	0.00	465.00	377.00 (बाद में एमओपीटी ने 4 सितम्बर 2017 के पत्र के द्वारा 326.67 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह के सही आंकड़े दिये)	
8 (ख)	वाणिज्यक भवन, वास्को रेल स्टेशन के निकट, वास्को, गोवा - <u>भू-तल से इतर</u>	72000.00	3500.00	0.00	0.00	360.00	377.00 (बाद में एमओपीटी ने 4 सितम्बर 2017 के पत्र के द्वारा 320.67 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह के सही आंकड़े दिये)	
9	एमपीटी संस्थान स्वतंत्र पथ, बैंक ऑफ बड़ौदा के साथ, मरमुगांव पत्तन न्यास(एमओपीटी), वास्को गोवा	60000.00	3500.00	0.00	0.00	300.00	1216.85	भवन की मांग कम है।
10	V2 और V3 शैड, मैजस ब्रगांजा रोड के सामने, मरमुगांव पत्तन न्यास, (एमओपीटी) बैना गोवा	13500.00	3500.00	0.00	0.00	67.50	78.75	भवन की मांग कम है।

11	ट्रांजिट शैड, बर्थ संख्या 10, सीमा शुल्क सीमा क्षेत्र के भीतर, मरमुगांव पत्तन न्यास, (एमओपीटी) वास्को, गोवा	13500.00	3500.00	0.00	0.00	67.50	78.75	
12	जीसीबी भवन, निकट बर्थ संख्या 11, हार्बर, मरमुगांव पत्तन न्यास, (एमओपीटी) गोवा	36000.00	3500.00	0.00	0.00	180.00	189.00	
13	सायनतारा आडिटोरियम, मरमुगांव पत्तन न्यास, (एमओपीटी) हैडलैण्ड साडा, वास्को, गोवा।	32000.00	3500.00	0.00	0.00	160.00	168.00	
14	पुराने सीएमई कार्यालय भवन, मरमुगांव पत्तन न्यास, (एमओपीटी) जेट्टी, गोवा	36000.00	3500.00	0.00	0.00	180.00	189.00	
15	खेल अकादमी मरमुगांव पत्तन न्यास, (एमओपीटी) बैना, गोवा	45000.00	3500.00	0.00	0.00	225.00	289.41	
16	एमओपीटी शापिंग कम्पलैक्स, हार्बर, मरमुगांव पत्तन न्यास, (एमओपीटी) साडा, वास्को	28000.00	3500.00	0.00	0.00	140.00	147.00	
17	पुराना प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र मरमुगांव पत्तन न्यास, (एमओपीटी) हैडलैण्ड साडा, गोवा	36000.00	3500.00	0.00	0.00	180.00	189.00	
18	डा. अम्बेडकर व्यावसायिक केन्द्र, हैडलैंड मरमुगांव पत्तन न्यास, (एमओपीटी) गोवा	36000.00	3500.00	0.00	0.00	180.00	189.00	

19	सीएचएलडी सामुदायिक, हैडलैंड मरमुगांव पत्तन न्यास, (एमओपीटी) गोवा	36000.00	3500.00	0.00	0.00	180.00	189.00	
20	पत्तन प्रयोक्ता भवन, पत्तन सीमा के भीतर मेजर बुन्दर, मरमुगांव पत्तन न्यास, (एमओपीटी) वास्को, गोवा	32000.00	3500.00	0.00	0.00	160.00	385.35	
21	“पुराना पावर हाऊस” भवन, निकट वर्थ नं. 11, हार्बर, मरमुगांव पत्तन न्यास, (एमओपीटी) वास्को, गोवा	27000.00	3500.00	0.00	0.00	135.00	141.75	
22	“सब स्टैण्डर्ड क्वार्टरस”, दैस्त्रो, मरमुगांव पत्तन न्यास, (एमओपीटी) गोवा।	15000.00	3500.00	0.00	0.00	75.00	78.75	
23	सूचना केन्द्र (एसबीआई-एटीएम), हैडलैंड, मुरमागोवा पत्तन न्यास, (एमओपीटी), गोवा।	78000.00	3500.00	0.00	0.00	390.00	409.50	
24	एचआरडी केन्द्र मुरमागोवा पत्तन न्यास, (एमओपीटी), हैडलैंड, गोवा।	60000.00	3500.00	0.00	0.00	300.00	315.00	
25	कार्यालय क्लब भवन निकट मुख्य बस स्टाप, हैडलैंड मुरमागोवा पत्तन न्यास, (एमओपीटी), वास्को गोवा।	45000.00	3500.00	0.00	0.00	225.00	236.25	
26	ए टाइप क्वार्टर हैडलैंड, मुरमागोवा पत्तन न्यास, (एमओपीटी), गोवा	28000.00	3500.00	0.00	0.00	140.00	147.00	
27	“डी” टाइप क्वार्टर, हैडलैंड, मुरमागोवा पत्तन न्यास, (एमओपीटी), वास्को, गोवा	28000.00	3500.00	0.00	0.00	140.00	147.00	

28	विभागाध्यक्ष के लिए बंगला, हैडलैंड, वास्को, गोवा।	55000.00	3500.00	0.00	0.00	275.00	288.75	
29	सीएफएस “मुरमोगाव पत्तन न्यास” के स्वामित्व में है, एसी संयंत्र के पास, गणेश बेंजो प्लास्ट टैंक, बोगडा, मुरमागोवा पत्तन न्यास, (एमओपीटी), गोवा।	13500.00	3500.00	0.00	0.00	67.50	70.88	
30	कूज व्यापारिक केन्द्र (पुराना सीएचएलडी भवन) हार्बर, मुरमागोवा पत्तन न्यास, (एमओपीटी), वास्को, गोवा।	40500.00	3500.00	0.00	0.00	202.50	212.63	
31	सिविल अभियांत्रिकी अनुरक्षण स्थल कार्यालय, हैडलैंड, मुरमागोवा पत्तन न्यास, (एमओपीटी), गोवा।	36000.00	3500.00	0.00	0.00	180.00	189.00	
32	“पुराना एमपीटी हस्पताल भवन” संजीवनी अस्पताल और आनंद स्क्वायर भवन के पीछे बैना, मुरमागोवा पत्तन न्यास, (एमओपीटी), गोवा।	15000.00	3500.00	0.00	0.00	75.00	78.75	
33	पुराना पैलेस होटल, सीमा शुल्क क्षेत्र के भीतर, हार्बर, मुरमागोवा पत्तन न्यास, (एमओपीटी), गोवा।	10000.00	3500.00	0.00	0.00	50.00	105.00	

(क) क्रमांक 2 पर उल्लिखित भूमि यानी बैना और (ग) उक्त सारणी में क्रमांक 1 -100 शैय्या अस्पताल के बारे में मूल्यांकन रिपोर्ट से उदाहरणार्थ परिकलन नीचे दिया जाता है।

बैना का मूल्यांकन:

मूल्यांकन के प्रयोजन से निम्नलिखित कारकों पर सुविचार किया गया

क. भू-क्षेत्र का फैलाव

- ख. भू-स्वामित्व
- ग. स्थिति और सामने में सड़क (100 से 150 फुट)
- घ. अवसंरचना का स्तर (लगभग 18 मीटर चौड़ी चार लेने की सड़क विषयक संपत्ति के काफी निकट है।)
- ङ. विकास की वर्तमान स्थिति (औद्योगिक भूमि)
- च. कृषि/ गैर-कृषि भूमि (इस मामले में गैर-कृषि)
- छ. नगर सुविधाओं से निकटता।

भूमि क्षेत्र की 13,200/- रु. की आधार दर पर विचार करते हुए विषयक संपत्ति की एफएसआई दर निकालने के उद्देश्य से प्रभाव डालने वाले उपर्युक्त कारकों पर उपयुक्त प्रीमियम/छूट देने पर विचार किया गया है।

प्रभावनीय कारक	प्रीमियम/छूट
भूमि का फैलाव	-15%
पहुंच	-10%
विद्यमान अवसंरचना सड़क, रेल, समुद्री, हवाई	15%
योग	-10%
एफएसआई की बेस दर (रु./ वर्ग मीटर)	13,200
समायोजन (रु./ वर्ग मीटर)	-1320
समंजित दर (रु./ वर्ग मीटर)	11,880
मान लो (रु./ वर्ग मीटर)	11,800

अतः उक्त सभी कारकों पर विचार करते हुए, गैर-कृषि भूमि क्षेत्र के लिए मूल्यांकन की तारीख को 11,800/- रु. प्रति वर्ग मीटर की दर उपयुक्त समझी जाती है।

अतः बैना का उचित बाजार मूल्य 22610 वर्ग मीटर क्षेत्र X 11,800 रु. = 26,67,9800/- रु. है।

इस प्रकार, ऊपर उल्लिखित सभी कारकों पर विचार करते हुए, मूल्यांकक की राय यह है कि उक्त सम्पत्ति का उचित बाजार मूल्य मूल्यांकन की तारीख को अर्थात् 22 दिसंबर, 2016 को 26,67,98,000/- रु. (छब्बीस करोड़ सड़सठ लाख अठानवे हजार रु. मात्र) है।

11,800/- रु. पर 6% लागू करें तो उक्त भूमि का पट्टा किराया 708/- रु. प्रति वर्ष निकलता है। इसे प्रतिमाह 10 वर्ग मीटर में बदले जाने पर यह 590/- रु. प्रतिमाह (708/-रु/12 माहX10 वर्ग मीटर) निकलता है।

****भवन का मूल्यांकन – बेसमेंट + भूतल + अपर-ग्राउंड + प्रथम तल आरसीसी निर्मित संरचना, गोवा में एमपीटी के लिए हैडलैंड, साडा स्थित कचरा शोधन संयंत्र के निकट 150 बिस्तर अस्पताल भवन।**

मूल्यांकन के प्रयोजन से नीचे दिए कारकों पर विचार किया गया:

- (क) एमओपीटी पत्तन क्षेत्र

- (ख) वर्तमान अवसंरचना सड़क, रेल, समुद्र और हवाई
 (ग) निर्मित क्षेत्र का फैलाव।
 (घ) वर्तमान उपयोग (अस्पताल)
 (ङ) स्थिति (वास्को शहर से दूरी)
 (च) कचरा शोधन संयंत्र के निकट

भू-क्षेत्र की बेस दर 90,000/- रु. प्रति वर्ग मीटर पर विचार करते हुए, उक्त प्रभावनीय कारकों का उपयुक्त प्रीमियम/छूट देते हुए, इसके अतिरिक्त, हाल ही के विमुद्रीकरण अभियान से भूसंपदा बाजार और टूट गया है, जिसके कारण पिछले 2 से 3 महीनों में वहां बहुत कम लेन-देन हुए हैं और वसूली में लगने वाले समय में वृद्धि करते हुए विषय संपत्ति की यूनिट दर निकाली गई है।

प्रभावनीय कारक	प्रीमियम/छूट
एमओपीटी पत्तन क्षेत्र	5%
वर्तमान अवसंरचना सड़क, रेल, समुद्र और हवाई	5%
निर्मित क्षेत्र का फैलाव।	-20%
वर्तमान उपयोग (अस्पताल)	-20%
स्थिति (वास्को शहर से दूरी)	-20%
कचरा शोधन संयंत्र के निकट	-25%
योग	-75%
एफएसआई की बेस दर (रु. /वर्ग मीटर)	90,000
छूट (रु./ वर्ग मीटर)	67,500
समंजित दर (रु./ वर्ग मीटर)	22,500

अतः उक्त सभी कारकों, स्थिति, निर्माण की किस्म, प्रयुक्त भवन सामग्री का विनिर्देशन और आस-पास की गई पूछताछ आदि पर विचार करके 22,500/- रु. प्रति वर्ग मीटर की यूनिट दर निकलती है, जिसे निर्मित भवन के लिए मूल्यांकन की तारीख को उपयुक्त समझा जाता है।

अतः एमओपीटी अस्पताल का उचित बाजार मूल्य 11,839 रु. प्रति वर्ग मीटर क्षेत्र X 22,500/- रु. प्रति वर्ग मीटर = 26,63,77,500/- रु. निकलता है।

इस प्रकार ऊपर उल्लिखित सभी कारकों पर सुविचार करके मूल्यांकन की यह राय है कि उक्त संपत्ति का उचित बाजार मूल्य मूल्यांकन की तारीख यानी 10 फरवरी, 2017 को 26,63,77,500/- रु. (छब्बीस करोड़ तिरसठ लाख सतहत्तर हजार पांच सौ रुपये मात्र) है। 22,500/- रु. पर 6% लागू करते हुए, उक्त भूमि का पट्टा किराया 1,350/- रु. प्रति वर्ष बैठता है। उसे प्रति माह प्रति वर्ग मीटर में बदलने पर यह 112.50/- रु. प्रतिमाह (1350 रु./12 माह) बनता है।

- (v) भूमि नीति दिशा-निर्देश अनुबद्ध करते हैं कि नियत किए जाने वाले किराये नवीनतम बाजार मूल्य के कम से कम 6% होने चाहिए। उक्त मूल्यांकन के आधार पर, पत्तन भूमि, तटाग्र क्षेत्र और भवनों का मासिक किराया, सेवाकर रहित, भूमि नीति या दरमानों के अनुसार वर्तमान किराया/लाइसेंस प्रशुल्क, जो भी अधिक है, के अनुसार मूल्यांकन के उच्चतम के 6% पर निकाला गया है। भूमि और तटाग्र क्षेत्र के लिए इस प्रकार निर्धारित किराये 2% प्रतिवर्ष की दर से वृद्धि होगी और भवन के लिए यह वृद्धि 5% प्रतिवर्ष होगी।

(vi) मामले को भू-आबंटन समिति के समक्ष रखा गया, जिसकी बैठक 11 अप्रैल, 2017 को हुई। एमओपीटी ने उपाध्यक्ष, एफ ए एंड सीएओ, मुख्य अभियंता और यातायात प्रबंधक युक्त भू-आबंटन समिति की 18 अप्रैल, 2017 को हुई बैठक के कार्यवृत्त भेजे हैं, जिसमें पत्तन भूमि, तटाग्र क्षेत्र और विभिन्न पत्तन संरचनाओं के संशोधित पट्टा किरायों की संस्तुति की गई है। एलएसी ने अधिकृत मूल्यांकक की मूल्यांकन रिपोर्ट पर विचार किया। एलएसी के उक्त बैठक के कार्यवृत्त में अंतर्विष्ट आपत्तियां/संस्तुतियां निम्नवत् है :

- (क) संपदा किरायों के दरमानों का संशोधन जून, 2012 में और परिसरों का मई, 2016 में हुआ था। भू-नीति दिशा-निर्देशों के अनुसार, दरमानों को प्रत्येक 5 वर्ष पश्चात् संशोधित किया जाना है। 36 संरचनाओं के किराये भारत के राजपत्र में 16 अप्रैल, 2016 में अधिसूचित हुए हैं और अनुबद्ध करते हैं कि परिसरों के दरमान प्रत्येक पांच वर्ष में संशोधित किए जाएं।
- (ख) संपदा किरायों के संशोधन पर चर्चा के दौरान अध्यक्ष महोदय ने चाहा कि भूमि और परिसरों की कॉमन संशोधित तारीख रखी जाए। तदनुसार, यह प्रस्ताव किया जाता है कि परिसरों के साथ-साथ भूमि के दरमानों के संशोधन का प्रस्ताव प्राधिकरण को अधिसूचना के लिए प्रस्तुत करें।
- (ग) एलएसी ने नोट किया कि भू-नीति दिशा-निर्देश, 2014 में संशोधित दरमानों के नियतन के लिए कुछ कारक दिए गए हैं और उन कारकों में से एक संपत्ति का मूल्य है। भू-नीति के अनुसार, वार्षिक पट्टा किराया, नवीनतम बाजार मूल्य का 6% से कम नहीं होना चाहिए। पत्तन ने मैसर्स कांतीकर्मसे एंड कंपनी को निविदा के द्वारा संपत्तियों का मूल्य निकालने के लिए नियुक्त किया। मैसर्स कांतीकर्मसे एंड कं०, मुंबई ने सभी सूचीबद्ध भूमि/परिसरों के साथ-साथ मरमुगांव और बेतुल स्थित तटाग्र क्षेत्र की मूल्यांकन रिपोर्ट प्रस्तुत की।
- (घ) एलएसी सदस्यों ने पाया कि सीमा-शुल्क बंध क्षेत्र में इस बात पर विचार करते हुए कि सीमाशुल्क क्षेत्र प्रतिबंधित क्षेत्र है, और केवल पत्तन प्रयोक्ता ही विषयक भवन को लेने के इच्छुक होंगे। प्रति वर्ग मीटर दर ऊंची है। एलएसी सदस्यों ने यह भी पाया कि हार्बर में नए कूज भवन की प्रति वर्ग मीटर दर अन्य भवनों की तुलना में अधिक है।
- (ङ) एफए एंड सीएओ ने सूचित किया कि कूज भवन के मामले में लागत अधिक होने का कारण विषयक भवन की निर्माण लागत/मूल्यांकन है।
- (च) एलएसी सदस्यों की राय थी कि नए कूज भवन की प्रति वर्ग मीटर प्रति माह दर कम होनी चाहिए, क्योंकि विषयक भवन का प्रयोग जब कूज लाइनर पत्तन का दौरा करते हैं और अन्य भवनों की दरें अर्थात् हार्बर स्थित ए.ओ. भवन और न्यू कूज भवन का किराया समान होना चाहिए।
- (छ) एलएसी सदस्यों ने पाया कि सीमा शुल्कबद्ध क्षेत्र के बाहर परिसरों की वर्तमान दर 202.50 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रतिमाह है और सीमा शुल्कबद्ध क्षेत्र के भीतर 247.50 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रतिमाह है। सीमा शुल्कबद्ध क्षेत्र के भीतर परिसर खाली इसलिए पड़े हैं कि उनका किराया ज्यादा है और पत्तन प्रयोक्ताओं से मांग नहीं है।
- (ज) एलएसी ने यह भी नोट किया कि नवंबर, 2016 में गोवा कस्टम हाउस एजेंट्स एसोसिएशन ने अध्यक्ष महोदय को, माननीय पोत परिवहन मंत्री को संबोधित पत्र का हवाला देते हुए, अभ्यावेदन दिया था, जिसमें उन्होंने कहा था कि 202.50 रु. प्रति वर्गमीटर प्रति माह का बेस किराया अत्यधिक है। उन्होंने नगर पालिका प्रशासन निदेशालय, गोवा सरकार पणजी द्वारा वाणिज्यिक परिसरों के लिए मरमुगांव नगर परिषद् के किराया संशोधन के बारे में जारी 15.02.2005 के परिपत्र की ओर भी ध्यान आकर्षित किया है। उस परिपत्र के अनुसार, वाणिज्यिक परिसर के लिए लागू दर 25/-रु. प्रति वर्ग मीटर है। मुख्य अधिकारी, मरमुगांव नगर परिषद् के 23.11.2016 का एक और पत्र यह बताता है कि उक्त पत्र अभी भी प्रभावी है। वास्तव में, अधिसूचना 15.02.2005 की है जो 12 वर्ष पुरानी है। 2004-05 से 2017-18 की 13 वर्ष में 5% की दर से संवर्धित किराया 44.90 रु. बनता है। समिति ने पाया कि पूर्व में यह पत्तन प्रयोक्ता 124/-रु. से 153/- प्रति वर्गमीटर प्रति माह देते रहे हैं। अतः एकदम से इसे घटाकर 44.90 रु. करना उपयुक्त नहीं हो सकता। कस्टम हाउस एजेंट्स एसोसिएशन के साथ 18.04.2017 को एक बैठक आयोजित की गई। बैठक के दौरान इन एजेंटों ने ऊंचे किराये पर अपनी चिंता व्यक्त की और अनुरोध किया कि उन्हें कस्टम हाउस एजेंट होने के नाते और एक्जिम व्यापार के लिए पत्तन के साथ उनका महत्वपूर्ण संबंध है, उन पर किराये का अत्यधिक बोझ नहीं डाला जाना चाहिए।
- (झ) एलएसी की संस्तुतियों का सार इस प्रकार है:-
 - (क) प्रस्तावित पट्टा किराया निकालने के लिए अधिकृत मूल्यांकक द्वारा दिए गए भूमि के बाजार मूल्य की संस्तुति की जाती है। पट्टा किराये भूमि के बाजार मूल्य के 6% पर निकाले गए हैं। भूमि के बाजार मूल्य और एलएसी द्वारा संस्तुत प्रस्तावित पट्टा किराया का सारांश निम्नवत् है:-

भूमि				
क्र. सं.	जोन/स्थान	अधिकृत मूल्यांकक के अनुसार बाजार मूल्य (रु. प्रति वर्ग मीटर)	अन्य कोई संगत कारक (प्रचलित किराया/दरमान (रु. प्रति 10 वर्ग मीटर) (16 जून, 2017)	प्रस्तावित पट्टा किराया (रु. प्रति 10 वर्ग मीटर) प्रति माह
1.	मरमुगांव हार्बर व वास्को वे	11,800.00	590.00	590.00
2.	बैना	11,800.00	590.00	590.00
3.	वास्को	58,000.00	2,950.00	2,950.00
4.	डबोलिम	14,000.00	354.00	700.00
5.	हैडलैंड साड़ा	9,250.00	472.00	472.00
6.	बोगडा	9,375.00	472.00	500.00

तटग्र				
क्र.सं.	जोन/स्थान	अनुमोदित मूल्यांकक के अनुसार बाजार मूल्य (रु. प्रति वर्ग मीटर)	अन्य कोई संगत कारक (चालू किराया/दरमान (रु./प्रति 10 वर्ग मीटर) (16 जून, 2017)	प्रस्तावित पट्टा किराया (रु. प्रति 10 वर्ग मीटर) प्रति माह
1.	वास्को तथा बेतुल स्थित तटग्र क्षेत्र	135	132.5	133.00
2.	बेतुल तटग्र क्षेत्र	135	132.5	133.00

भवन					
क्र. सं.	जोन/स्थान	अधिकृत मूल्यांकन के अनुसार बाजार मूल्य (रु. प्रति वर्ग मीटर)	अन्य कोई संगत कारक (प्रचलित किराया/दरमान (रु. प्रति 10 वर्ग मीटर) (16 जून, 2017)	प्रस्तावित पट्टा किराया (रु. प्रति 10 वर्ग मीटर) प्रति माह	अभियुक्तियां
1.	100 शैय्या अस्पताल भवन, हैडलैंड स्थित, निकट कचरा शोधन संयंत्र, एमओपीटी के लिए साड़ा, गोवा	22,500.00	210.00	113.00	अस्पताल के पास कचरा डम्प है। नवीनतम मूल्यांकन पहले मूल्यांकन से कम है।
2.	"बी" टाइप क्वार्टर के नाम से ख्यात, हैडलैंड, मरमुगाव पत्तन न्यास (एमओपीटी), गोवा।	28,000.00	147.00	147.00	
3.	"सी" टाइप क्वार्टर, हैडलैंड, मरमुगाव पत्तन न्यास(एमओपीटी), वास्को, गोवा	28,000.00	147.00	147.00	
4.	कूज टर्मिनल भवन हार्बर, मरमुगाव पत्तन न्यास (एमओपीटी), वास्को, गोवा,	45,000.00	225.75	225.00	
5.	"पुराना प्रशासनिक भवन" सीमा-शुल्क बांड के भीतर, हार्बर, मरमुगाव पत्तन न्यास (एमओपीटी), वास्को।	31,500.00	212.63	213.00	सीमाशुल्क हाउस एजेंटों के लिए 60/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह 40 वर्ग मीटर तक का किराया
6.	"आईओसीएल/ पत्तन प्रयोक्ता भवन" सीमा-शुल्क बांड क्षेत्र, हार्बर, मरमुगाव पत्तन न्यास (एमओपीटी), वास्को, गोवा	31,500.00	259.88	158.00	भवन सीमाशुल्क बंध क्षेत्र के भीतर है। अतः आम जनता की पहुंच से बाहर है।

7. (क).	एमओपीटी शापिंग काम्पलैक्स हैडलैंड, मरमुगाव पत्तन न्यास (एमओपीटी), सादा, वास्को- <u>भू-तल</u>	47,000.00	273.00	273.00	
7. (ख).	एमपीटी शापिंग काम्पलैक्स के नाम से प्रख्यात, हैडलैंड, मरमुगाव पत्तन न्यास (एमओपीटी), साडा, वास्को.- <u>ऊपरी तल</u>	28,000.00	273.00	273.00	
8. (क).	वाणिज्यक भवन, वास्को रेल स्टेशन के निकट, वास्को, गोवा - <u>भू-तल</u>	93,000.00	377.00	465.00	
8. (ख).	वाणिज्यक भवन, वास्को रेल स्टेशन के निकट, वास्को, गोवा - <u>भू-तल से इतर</u>	72,000.00	377.00	360.00	
9.	एमपीटी संस्थान स्वतंत्र पथ, बैंक ऑफ बडौदा के साथ, मरमुगांव पत्तन न्यास(एमओपीटी), वास्को गोवा	60,000.00	1216.85	300.00	भवन की मांग कम है।
10.	V2 और V3 शैड, मैजस ब्रगांजा रोड के सामने, मरमुगांव पत्तन न्यास, बैना (एमओपीटी) गोवा	13,500.00	78.75	68.00	भवन की मांग कम है।
11.	ट्रांजिट शैड, बर्थ संख्या 10, सीमा शुल्क-सीमा क्षेत्र के भीतर, मरमुगांव पत्तन न्यास(एमओपीटी), वास्को, गोवा	13,500.00	78.75	78.75	
12.	जीसीवी भवन, निकट बर्थ संख्या 11, हार्बर, मरमुगांव पत्तन न्यास(एमओपीटी), गोवा	36,000.00	189.00	189.00	
13.	सायनतारा आडिटोरियम, मरमुगांव पत्तन न्यास(एमओपीटी), हैडलैण्ड साडा, वास्को, गोवा।	32,000.00	168.00	168.00	
14.	पुराने सीएमई कार्यालय भवन, मरमुगांव पत्तन न्यास(एमओपीटी), जेट्टी, गोवा	36,000.00	189.00	189.00	
15.	खेल अकादमी एमओपीटी बैना, गोवा	45,000.00	289.41	289.41	
16.	एमपीटी शापिंग काम्पलैक्स, हार्बर, एमओपीटी साडा, वास्को	28,000.00	147.00	147.00	
17.	पुराना प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र एमओपीटी हैडलैण्ड साडा, गोवा	36,000	189.00	189.00	
18.	डा. अम्बेडकर व्यावसायिक केन्द्र, हैडलैंड एमओपीटी, गोवा	36,000	189.00	189.00	
19.	सीएचएलडी सामुदायिक, हैडलैंड एमओपीटी, गोवा	36,000	189.00	189.00	
20.	पत्तन प्रयोक्ता भवन, पत्तन सीमा के भीतर मेजर बुन्दर, एमओपीटी, वास्को, गोवा	32,000	385.35	385.35	
21.	“पुराना पावर हाऊस” भवन, निकट बर्थ नं. 11, हार्बर, मरमुगावा पत्तन न्यास, वास्को, गोवा	27,000	141.75	141.75	
22.	“सब स्टैण्डर्ड क्वार्टरस”, दैस्त्रो, मरमुगावा पत्तन न्यास, (एमओपीटी), गोवा ।	15,000	78.75	78.75	
23.	सूचना केन्द्र (एसबीआई-एटीएम), हैडलैंड, मरमुगावा पत्तन न्यास, (एमओपीटी), गोवा ।	78,000	409.50	409.50	
24.	एचआरडी केन्द्र मरमुगावा पत्तन न्यास, (एमओपीटी), हैडलैंड, गोवा।	60,000	315.00	315.00	

25.	कार्यालय क्लब भवन निकट मुख्य बस स्टॉप, हैडलैंड मुरमागोवा पत्तन न्यास, (एमओपीटी), वास्को गोवा।	45,000	236.25	236.25	
26.	ए टाइप क्वार्टर हैडलैंड, मुरमागोवा पत्तन न्यास, (एमओपीटी), गोवा	28,000	147.00	147.00	
27.	“डी” टाइप क्वार्टर, हैडलैंड, मुरमागोवा पत्तन न्यास, (एमओपीटी), वास्को, गोवा	28,000	147.00	147.00	
28.	विभागाध्यक्ष के लिए बंगला, हैडलैंड, वास्को, गोवा।	55,000	288.75	288.75	
29.	सीएफएस “मुरमोगाव पत्तन न्यास” के स्वामित्व में है, एसी संयंत्र के पास, गणेश बेंजो प्लास्ट टैंक, बोगडा, मुरमागोवा पत्तन न्यास, (एमओपीटी), गोवा।	13,500	70.88	70.88	
30.	कूज व्यापारिक केन्द्र (पुराना सीएचएलडी भवन) हार्बर, मुरमागोवा पत्तन न्यास, (एमओपीटी), वास्को, गोवा।	40,500	212.63	212.63	
31.	सिविल अभियांत्रिकी अनुरक्षण स्थल कार्यालय, हैडलैंड, मुरमागोवा पत्तन न्यास, (एमओपीटी), गोवा।	36,000	189.00	189.00	
32.	“पुराना एमपीटी हस्पताल भवन” संजीवनी अस्पताल और आनंद स्क्वायर भवन के पीछे बैना, मुरमागोवा पत्तन न्यास, (एमओपीटी), गोवा	15,000	78.75	78.75	
33.	पुराना पैलेस होटल, सीमा-शुल्क क्षेत्र के भीतर, हार्बर, मुरमागोवा पत्तन न्यास, (एमओपीटी), गोवा।	10,000	105.00	105.00	

(ख) अन्य परिसरों के बारे में वर्तमान अधिसूचित दरमान प्रभारित किए जाने हैं।

(ग) लाइसेंसधारी कस्टम हाउस एजेंट्स के लिए पुराने प्रशासनिक भवन और कूज व्यापार केंद्र (पुराना सीएचएलडी भवन) के लिए 60/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह की रियायती दर की वर्तमान पट्टा अवधि तक की और नए ग्राहकों के लिए 40 वर्ग मीटर के क्षेत्रफल तक 60/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रतिमाह की दर लागू होगी, की संस्तुति की जाती है। 40 वर्ग मीटर से अधिक का क्षेत्रफल होने पर किराया क्रम संख्या 5 और 30 क्रमशः पुराना प्रशासनिक भवन और कूज व्यापार केंद्र (पुराना सीएचएलडी भवन) के लिए निर्धारित दर पर प्रभारित किया जाएगा।

(घ) भूमि और तटाग्र क्षेत्र का किराया 2% प्रति वर्ष पर बढ़ाया जाने और भवनों का 5% प्रति वर्ष बढ़ाया जाना है।

(vii) प्रस्ताव को 21 अप्रैल, 2017 को बोर्ड के समक्ष रखा गया और उसे बोर्ड ने अनुमोदित कर दिया। बोर्ड के संकल्प को अंतिम रूप दिया जा रहा है और बाद में प्रस्तुत किया जाएगा।

[तत्पश्चात् एमओपीटी ने बोर्ड का संकल्प प्रस्तुत किया, जिस पर आगामी पैराओं में चर्चा की जायेगी।]

(viii) तदनुसार, एलएसी संस्तुति और बोर्ड के अनुमोदन के आधार पर एमओपीटी ने पत्तन भूमि, तटाग्र क्षेत्र और विभिन्न पत्तन संरचनाओं के लिए पट्टा किराये का प्रस्तावित पट्टा किराया अनुसूची के साथ अनुमोदन का प्रस्ताव किया, जो नीचे दी जा रही है:-

(क). भूमि:

क्र. सं.	जोन/स्थान	पट्टा किराया प्रति 10 वर्ग मीटर प्रति माह या उसका भाग (रु. में)
1	मरमुगांव हार्बर व वास्को बे	590.00
2	बैना	590.00
3	वास्को	2950.00
4	डबोलिम	700.00
5	हैडलैंड साडा	472.00
6	बोगडा	500.00

(ख). अग्रतट :

क्र. सं.	जोन/स्थान	पट्टा किराया प्रति 10 वर्ग मीटर प्रति माह या उसका भाग (रु. में)
1	वास्को तथा बेतुल स्थित तटाग्र क्षेत्र	133.00
2	बेतुल तटाग्र क्षेत्र	133.00

(ग). भवन:

क्र. सं.	जोन/स्थान	प्रस्तावित दर (प्रति वर्ग मीटर प्रति माह) (रु. में)
रिहायशी/अस्पताल (हैडलैंड साडा में संस्थागत/सामाजिक इन्फ्रा)		
1	एमपीटी, गोवा के लिए 100 बिस्तर अस्पताल, कचरा शोधन संयंत्र के निकट हैडलैंड, साडा।	113.00
2	"A" टाइप क्वार्टर हैडलैंड, मरमुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), गोवा	147.00
3	"B" टाइप क्वार्टर हैडलैंड, मरमुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), गोवा	147.00
4	"C" टाइप क्वार्टर हैडलैंड, मरमुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), गोवा	147.00
5	"D" टाइप क्वार्टर हैडलैंड, मरमुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), गोवा	147.00
6	विभागाध्यक्ष के लिए बंगला हैडलैंड, साडा	288.75
7	सब स्टैंडर्ड क्वार्टर, डिस्ट्रो, मरमुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), गोवा	78.75
एमपीटी कॉलोनी- वाणिज्यिक संस्थापनाएं, दुकाने आदि		
8	खेल अकादमी, एमओपीटी, बैना, गोवा	289.41
9	पुराना प्राथमिक स्वास्थ्य केंद्र, एमओपीटी, हैडलैंड साडा गोवा	189.00
10	डॉ. अम्बेदकर वोकेशनल सेंटर, हैडलैंड, एमओपीटी गोवा	189.00
11	सीएचएलडी सामुदायिक भवन, हैडलैंड, एमओपीटी गोवा	189.00
12 (क)	एमपीटी शापिंग काम्पलैक्स हैडलैंड, एमओपीटी साडा, वास्को- <u>भू-तल</u>	273.00
12 (ख)	एमपीटी शापिंग काम्पलैक्स हैडलैंड, एमओपीटी साडा, वास्को- <u>ऊपरी तल</u>	273.00

13	सायनतारा आडिटोरियम, एमओपीटी हैडलैण्ड साडा, वास्को, गोवा।	168.00
14	सूचना केन्द्र (एसबीआई-एटीएम), हैडलैण्ड, मरमुगांव पत्तन न्यास, एमओपीटी, गोवा।	409.50
15	एचआरडी केन्द्र मरमुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), हैडलैण्ड, गोवा।	315.00
16	कार्यालय क्लब भवन के नाम से ख्यात, निकट मुख्य बस स्टॉप, हैडलैण्ड मरमुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), वास्को गोवा।	236.25
17	सिविल इंजीनियरिंग अनुरक्षण, स्थल कार्यालय, हैडलैण्ड मरमुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), वास्को गोवा।	189.00
कूज़ भवन		
18	कूज़ टर्मिनल भवन, हार्बर, मरमुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), वास्को गोवा।	225.00
पत्तन प्रयोक्ता भवन- हार्बर के भीतर और बाहर		
19	"पुराना प्रशासनिक भवन" हार्बर में कस्टम बद्ध क्षेत्र के बाहर (एमओपीटी), वास्को गोवा।	213.00
20	पत्तन प्रयोक्ता भवन, (आईओसीएल) हार्बर में कस्टम बद्ध क्षेत्र के बाहर मरमुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), वास्को गोवा।	158.00
21	जीसीवी भवन, बर्थ संख्या 11 के निकट, हार्बर, एमओपीटी, गोवा	189.00
22	पुराना सीएमई कार्यालय भवन, एमपीटी, जेट्टी, गोवा	189.00
23	एमओपीटी शापिंग परिसर, एमओपीटी, साडा, वास्को गोवा	147.00
24	पत्तन प्रयोक्ता भवन, कस्टम बद्ध क्षेत्र के भीतर, मेजर बंदर, एमओपीटी, वास्को, गोवा	385.35
25	'पुराना बिजली घर' भवन, हार्बर पर बर्थ संख्या 11 के पास एमओपीटी, वास्को, गोवा	141.75
26	कूज़ व्यापार केंद्र (पुराना सीएचएलडी भवन) हार्बर, एमओपीटी, वास्को, गोवा	212.63
27	पुराना पैलेस होटल भवन, कस्टम बद्ध क्षेत्र के भीतर, हार्बर, मरमुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), वास्को गोवा।	105.00
कार्गो गोदाम/ मालगोदाम भीतर तथा बाहर		
28	V2 और V3 शैड, मैजस ब्रगांजा रोड के सामने, मरमुगांव पत्तन न्यास, बैना (एमओपीटी) गोवा	68.00
29	ट्रांजिट शैड, बर्थ संख्या 10, सीमा शुल्क-सीमा क्षेत्र के भीतर, मरमुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), वास्को, गोवा	78.75
वास्को- वाणिज्यक		
30 (क)	वाणिज्यक भवन, वास्को रेल स्टेशन के निकट, वास्को, गोवा - <u>भू-तल</u>	465.00
30 (ख)	वाणिज्यक भवन, वास्को रेल स्टेशन के निकट, वास्को, गोवा - <u>भू-तल से इतर</u>	360.00
31	एमपीटी संस्थान, स्वतंत्र पथ के समीप बैंक ऑफ बड़ोदा, मरमुगांव पत्तन न्यास (एमपीटी), वास्को, गोवा	300.00
32	'पुराना एमपीटी हस्पताल भवन', संजीवनी अस्पताल और आनंद स्क्वायर भवन के पीछे बैना, एमओपीटी, गोवा	78.75
सीएफएस खड़जा क्षेत्र- बोगडा		
33	सीएफएस के उपयोग के लिए प्रस्तावित, जो "मुरमोगाव पत्तन न्यास" के स्वामित्व में है, एसी संयंत्र के पास, गणेश बेंजो प्लास्ट टैंक, बोगडा, एमओपीटी, गोवा।	70.88

टिप्पणी :

- (i) दरमानों में दी गई दरें दरमानों के कार्यान्वयन की प्रभावी तारीख से प्रत्येक वर्ष की समाप्ति पर भूमि और तटग्र क्षेत्र के लिए 2% प्रति वर्ष की दर से और भवनों के लिये 5% वार्षिक की दर से स्वतः ही बढ़ जायेंगी।

(ii). लाइसेंसधारी कस्टम हाऊस एजेंटों के लिए क्रमशः क्रमांक 19 और 26 पर उल्लिखित पुराने प्रशासनिक भवन और कूज व्यापार केंद्र (पुराना सीएचएलडी भवन) के लिए वर्तमान अवधि की समाप्ति तक 60/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह की दरें लागू होंगी। नए पट्टों के लिए किराया 40 वर्गमीटर तक के क्षेत्र के लिए 60/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह लागू होगा।

4.2. संक्षेप में, एमओपीटी ने भूमि, तटग्र क्षेत्र, मार्गाधिकार प्रभार, वास्को रेल स्टेशन के निकट वाणिज्यिक भवन और हार्बर स्थित कूज टर्मिनल भवन के लिए संपदा किरायों में संशोधन चाहा है।

4.3. एमओपीटी ने नई संरचना अर्थात् कूज टर्मिनल भवन, हार्बर मरमुगाव पत्तन न्यास (एमओपीटी) वास्को, गोवा के लिए पट्टा किराये का भी प्रस्ताव किया है और 225 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति प्रशुल्क प्रस्तावित किया है।

4.4. एमओपीटी ने वाणिज्यिक भवन, वास्को रेल स्टेशन, वास्को के इस प्राधिकरण द्वारा 10 जून, 2017 के आदेश संख्या टीएएमपी/57/2014-एमओपीटी द्वारा पूरे भवन के लिए मासिक आधार पर अनुमोदित 201698/-रु. प्रति माह या उसके एक भाग के लिए वर्तमान पट्टा किराये के स्थान पर पट्टा किरायों को विभाजित करने का प्रस्ताव भी किया है- भूतल और भूतल से इतर क्रमशः 465/-रु. और 360 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह अथवा उसके एक भाग के लिए करने का प्रस्ताव भी किया है।

4.5. एमओपीटी द्वारा लाइसेंसधारी कस्टम हाऊस एजेंटों के लिए संरचना में रियायती किराये के लिए एक टिप्पणी का प्रस्ताव भी किया है।

5.1. तत्पश्चात्, एमओपीटी ने 03 मई, 2017 के पत्र के साथ बोर्ड संकल्प की प्रति भेजी। बोर्ड ने 21 अप्रैल, 2017 को हुई बोर्ड की बैठक में एलएसी द्वारा संस्तुत पट्टा किरायों को और भूमि तथा तटग्र क्षेत्र के किराये में प्रति वर्ष 2% की वृद्धि और भवनो के किराये में 5% प्रति वर्ष की वृद्धि का अनुमोदन किया है।

5.2. हमारे 02 मई, 2017 के पत्र के द्वारा हमारे अनुरोध पर एमओपीटी ने अपने 10 मई, 2017 के पत्र के द्वारा मूल्यांकन रिपोर्ट की प्रति भेजी। एमओपीटी ने 25 मई, 2017 के अपने ई-मेल के द्वारा मूल्यांकन रिपोर्ट के साथ प्रस्ताव को सभी प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों को भेजा तथा उसकी प्रति हमें भी दी। एमओपीटी ने यह भी बताया है कि मूल्यांकन रिपोर्ट के साथ प्रस्ताव एमओपीटी की वेबसाइट पर भी उपलब्ध है।

6. निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार एमओपीटी का 21 अप्रैल 2017 का प्रस्ताव हमारे 2 मई, 2017 के पत्र के साथ सभी प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों को उनकी टिप्पणियों के लिए भेजा गया। हमने केवल इंडियन मोलासेस कंपनी लिमिटेड (आईएमसीएल) ने अपने 9 मई, 2017 के ई-मेल द्वारा और गोवा कस्टम हाऊस एजेंट एसोसिएशन (जीसीएचएए) ने अपने 9 मई, 2017 के पत्र के साथ उनकी टिप्पणियां प्राप्त की है जिन्हें एमओपीटी को उन पर टिप्पणियों के लिए भेजा गया। एमओपीटी ने आईएमसीएल और जीसीएचएए की टिप्पणियों का प्रत्युत्तर दिया है।

7. इस मामले में एमओपीटी परिसर में 30 मई, 2017 को संयुक्त सुनवाई हुई। संयुक्त सुनवाई में एमओपीटी ने अपने प्रस्ताव का पावर प्वाइंट प्रस्तुतीकरण दिया। एमओपीटी और संबंधित प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों ने अपने-अपने निवेदन रखे।

8. 21 अप्रैल 2017 के प्रस्ताव की आरंभिक संवीक्षा के आधार पर हमारे 3 अगस्त 2017 के पत्र के द्वारा एमओपीटी को कुछेक मुद्दों पर सूचना/स्पष्टीकरण देने का अनुरोध किया गया था। एमओपीटी ने अपने 4 सितंबर 2017 और संयुक्त सुनवाई के पश्चात् 29 सितंबर, 2017 को हमारे द्वारा मांगी गई सूचना/ स्पष्टीकरण का उत्तर दिया। हमारे द्वारा मांगी गई सूचना/ स्पष्टीकरण और एमओपीटी के उत्तर का सारांश नीचे सारणीबद्ध किया जाता है:-

क्र. सं.	हमारे द्वारा मांगी गई सूचना/ स्पष्टीकरण	एमओपीटी का उत्तर
(I).	पूरी परामर्श प्रक्रिया के संपूर्ण होने और विषयक प्रस्ताव पर संयुक्त सुनवाई होने के पश्चात्, एमओपीटी, 26 जुलाई, 2017 के पत्र के साथ बताता है कि उसके पूर्व के प्रस्ताव में मार्गाधिकार प्रभार गलती से शामिल नहीं हो सके थे और मार्गाधिकार प्रभारों को अंतर्विष्ट करने का अनुरोध किया। इसके अतिरिक्त, यह देखा जाता है कि एमओपीटी ने अपने 21 अप्रैल, 2017 के प्रस्ताव की तुलना में पट्टा किराये में भी संशोधन (ऊपर की ओर) का प्रस्ताव किया है। एमओपीटी का 26 जुलाई, 2017 के प्रस्ताव के साथ भू-आवंटन समिति (एलएसी) और एमओपीटी	मार्गाधिकार प्रभारों के दरमान वही हैं जैसे भूमि किराया और भूमि किराये का मूल्यांकन, और अन्य प्रतिमान लागू हैं। इसके अतिरिक्त, अन्य प्रतिमान के रूप में जून 2017 से 2% प्रति वर्ष की वार्षिक वृद्धि शामिल किया जाता केवल एक गणितीय परिवर्तन है। इसलिए, यह अनुरोध है कि संशोधन प्रस्ताव पर नई भू-समिति और बोर्ड अनुमोदन पर जोर न डाला जाए।

	के न्यासी मंडल का अनुमोदन संलग्न नहीं है। इसे पत्तन से प्रस्तुत करने की अपेक्षा है। पत्तन मार्गाधिकार प्रभारों और संशोधित पट्टा किराये के संबंध में तत्काल एलएसी की संस्तुति और बोर्ड का अनुमोदन प्रस्तुत करे।	
(II).	यह देखा गया है कि एमओपीटी का 26 जुलाई, 2017 का पत्र बताता है कि भूमि के लिए संशोधित पट्टा किराया और मार्गाधिकार “संपत्ति के मासिक किराये के 6% प्रति 10 वर्ग मीटर” के और “अन्य कोई संगत कारक” के उच्चतम पर निकाला गया है। इस संबंध में, चूंकि भूमि का मूल्यांकन अधिकृत मूल्यांकक द्वारा दिसंबर 16/ फरवरी 2017 में किया गया था, इसलिए एमओपीटी द्वारा प्रस्तावित भूमि के पट्टा किराये पर 2% वृद्धि कारक लागू करने की प्रासंगिकता दिशानिर्देशों की स्थिति के अनुसार नहीं पाई गई है। इसके अतिरिक्त जहां तक “ अन्य किसी संगत कारक” विधि का संबंध है बिंदु संख्या II (ii) (ख) (i) के हमारे प्रश्न का संदर्भ लिया जाये। इसलिए, एमओपीटी 26 जुलाई 2017 के अपने प्रस्ताव पर पुनर्विचार करे और एलएसी तथा बोर्ड का अनुमोदन, अपने आशोधित प्रस्ताव के लिए प्रस्तुत करे।	
(III).	<u>सामान्य:</u>	
(1).	एमओपीटी का प्रस्ताव निम्नलिखित के लिए प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किरायों के संशोधन को कवर करता है:	
(i).	एमओपीटी के संपदा किरायों के संशोधन संबंधी 2 मई 2012 का आदेश संख्या टीएएमपी/8/2012-एमओपीटी और 8 अगस्त, 2012 का समीक्षा आदेश। संशोधन पट्टा किराये 17 जून, 2012 से प्रभावी था और 16 जून 2017 तक वार्षिक 2% की दर से वृद्धि के अधीन, प्रभावी था।	तथ्यपरक
(ii).	वास्को रेलवे स्टेशन के निकट एमओपीटी के स्वामित्व और उसके द्वारा निर्मित वाणिज्यिक भवन के पट्टा किराये 10 जून, 2015 का आदेश संख्या टीएएमपी/57/2014-एमओपीटी के द्वारा नियत किये गये थे। पट्टा किराये 5% की वार्षिक वृद्धि के साथ 17 जुलाई, 2016 से प्रभावी हुए। अनुमोदित पट्टा किरायों की वैधता 2 मई, 2012 के आदेश के साथ सह-समाप्य थी अर्थात् 16 जून, 2017 तक।	तथ्यपरक
(iii).	36 पत्तन संरचनाओं के पट्टा किराया नियतन के बारे में 27 फरवरी, 2016 का आदेश संख्या टीएएमपी/32/2015-एमओपीटी और हैडलैंड साडा शापिंग काम्पलैक्स भवन के पट्टा किराये के बारे में एमओपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित 04 जनवरी, 2017 का संशोधित आदेश। अनुमोदित पट्टा किराये 12 मई, 2016 से 11 मई, 2021 तक लागू हैं। (iii) के बारे में, अनुमोदित पट्टा किरायों के वैधता 11 मई, 2021 तक है। पत्तन ने प्रस्तावित संशोधन में, यानी उक्त आदेश में कवर 36 संरचनाओं में से निम्नलिखित मदों के संबंध में घटौती, यह बताते हुए करने का अनुरोध किया है कि पत्तन के अध्यक्ष ने भूमि और परिसरों के बारे में समान संशोधन तारीख रखने को कहा है। पत्तन ने एक नई मद का पट्टा किराया भी शामिल किया है जिसका ब्यौरा निम्न सारणी के बाद की सारणी में दिया गया है:	

भवन					
क्र. सं.	जोन/स्थान	अधिकृत मूल्यांकक के अनुसार बाजार मूल्य (रु. प्रति वर्ग मीटर)	अन्य कोई संगत कारक (चालू किराया/ दरमान (प्रति 10 वर्ग मीटर) (16 जून, 2017)	प्रस्तावित पट्टा किराया (रु. प्रति 10 वर्ग मीटर) प्रति माह	एमओपीटी की अभियुक्तियां
1.	100 शैय्या अस्पताल भवन, हैडलैण्ड स्थित निकट, कचरा शोधन संयंत्र, एमओपीटी के लिए साडा, गोवा	22,500.00	210.00	113.00	अस्पताल के पास कचरा डम्प है। नवीनतम मूल्यांकन पहले मूल्यांकन से कम है।
2.	"पुराना प्रशासनिक भवन" हार्बर में कस्टम बद्ध क्षेत्र के बाहर (एमओपीटी), वास्को गोवा।	31,500.00	212.63	213.□0	सीमाशुल्क हाउस एजेंटों के लिए 60/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह 40 वर्ग मीटर तक का किराया
3.	पत्तन प्रयोक्ता भवन, (आईओसीएल) हार्बर में कस्टम बद्ध क्षेत्र के बाहर मरमुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), वास्को गोवा।	31,500.00	□259.88	158.00	भवन सीमा-शुल्क बंध क्षेत्र के भीतर है। अतः आम जनता की पहुंच से बाहर है।
4.	एमपीटी संस्थान स्वतंत्र पथ, बैंक ऑफ बड़ौदा के साथ, मरमुगांव पत्तन न्यास, (एमओपीटी) वास्को, गोवा	60,000.00	1216.85	300.00	भवन की मांग कम है।
5.	V2 शैड, मेंजस ब्रगांजा रोड के सामने, मरमुगांव पत्तन न्यास, बैना	13,500.00	78.75	68.00	भवन की मांग कम है।

	(एमओपीटी) गोवा					
6.	V3 शैड, मैजस ब्रगांजा रोड के सामने, मरमुगांव पत्तन न्यास, बैना (एमओपीटी) गोवा	13,500.00	78.75	68.00	भवन की मांग कम है।	
पट्टा किरायों में प्रस्तावित नई मद						
कूज़ टर्मिनल भवन, हार्बर, मरमुगाव पत्तन न्यास (एमपीटी), वास्को, गोवा					225.00	
इस संबंध में पत्तन को निम्नलिखित मदों पर स्पष्टीकरण देना है:						
(क).	भूमि नीति दिशानिर्देश यह अपेक्षा नहीं करते पूरी पत्तन संपदा (भूमि और भवन) के पट्टा किरायों की वैधता अविध समान हो। पत्तन द्वारा समान संशोधन तारीख का प्रस्ताव करने के लिए पत्तन विशिष्ट कारण बताएं।				पत्तन ने भूमि के साथ-साथ परिसरों के लिए समान संशोधन तारीख निम्नलिखित कारणों से चाही है: (i). भूमि और परिसरों का पूरा प्रस्ताव 5 वर्ष बाद संशोधित किया जायेगा, जो सुविधाजनक भी है और मूल्यांकन पर होनेवाले व्यय के संदर्भ में पत्तन को लाभप्रद भी है। (ii). कुछेक परिसरों की दरों के संशोधन की जरूरत है।	
(ख).	ऐसा प्रतीत होता है कि पत्तन के प्रस्ताव में उन संरचनाओं के पट्टा किराये का संशोधन भी वर्तमान प्रस्ताव में शामिल किया गया है, जिनका अनुमोदन फरवरी, 2016 में किया गया था। इससे उन संरचनाओं के पट्टे किराये की वर्तमान में 5 वर्ष की निर्धारित अवधि, जो 11 मई, 2021 तक है, से भी अधिक तक का विस्तार हो जायेगा। इस प्रकार यह एलपीजी, 2014 के खंड 13 (ग) से विचलन हो जायेगा जो प्रत्येक 5 वर्ष पर दरमानों को पुनः निर्धारित करने की अपेक्षा रखता है। इसलिए एमओपीटी को एमओएस द्वारा जारी एलपीजी के इस खंड से विचलन का औचित्य बताना होगा।				संरचनाओं की दरों की वैधता की समाप्ति से पूर्व संशोधन के कारण ऊपर (क) में स्पष्ट किये गए हैं। तथापि, प्राधिकरण अपनी राय ले सकता है।	
(ग).	यह देखा गया है कि 32 संरचनाओं का पत्तन ने संशोधन का प्रस्ताव किया है यानी उक्त 6 मदों में घटौती का। शेष संरचनाओं के लिए, पत्तन ने फरवरी, 2016 के आदेश में प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किराया जारी रखने का प्रस्ताव किया है। पत्तन इन 6 संरचनाओं को पट्टा किराया संशोधन का वर्तमान प्रस्ताव में से असंबद्ध करने पर सुविचार कर सकता है जिसकी वैधता मई, 2021 तक है। और पत्तन उन संरचनाओं के संबंध में अलग से प्रस्ताव ला सकता है जिनके लिए पत्तन ने संशोधन चाहा है यानी पत्तन द्वारा दिये गए कारणों की वजह से वर्तमान पट्टा किराये में घटौती। इससे पत्तन संशोधित एलपीजी 2014 के खंड 13 (ग) का भी अनुपालन कर सकता है।				जैसा प्राधिकरण ने सुझाव दिया है 32 संरचनाओं के संशोधन को असंबद्ध कर दिया गया है।	
(2).	फरवरी, 2016 में इस प्राधिकरण ने 36 संरचनाओं के पट्टा किराये अनुमोदित किये थे। इसके प्रति, एमओपीटी का वर्तमान प्रस्ताव फरवरी, 2016 आदेश में अनुमोदित 32 संरचनाओं और 1 नई संरचना के पट्टा किराये में संशोधन का प्रस्ताव किया है। वर्तमान प्रस्ताव में सभी 36 संरचनाएं शामिल नहीं हैं। उदाहरणार्थ, इसमें टी4 नाम से ख्यात भवन की भूतल संरचना और वी1 शैड के रूप में ख्यात की भूतल कवर नहीं है जिनके लिए प्राधिकरण ने 27 फरवरी 2016 के आदेश में एमओपीटी के प्रस्ताव पर 75/-रु. प्रत्येक का पट्टा किराया अनुमोदित किया था। पत्तन उन				वी1, वी2 और वी3 शैड एक ही स्थान पर है और दरें पिछले दरमानों की और प्रस्तावित दरमानों की होंगी। इस प्रकार टी1, टी2, टी3 और टी4 शैड एक ही स्थान पर हैं और दरें पिछले दरमानों की और प्रस्तावित दरमानों की होंगी। इसलिए वी1, वी2 और वी3 शैडों को क्रमांक संख्या 28 पर दिये गए वी2 और वी3 के साथ मिला दिया गया है। और क्रमांक 29 पर दिये गए टी1, टी2, टी3 और टी4 शैडों को 'ट्रांजिट शैड' शीर्ष में मिला दिया गया है।	

	संरचनाओं की संख्या में अंतर के कारण बताने हैं जिनका 27 फरवरी, 2016 में पट्टा किराया अनुमोदित किया गया था और वर्तमान प्रस्ताव में शामिल संरचनाएं। पत्तन को इन 2 संरचनाओं और पत्तन द्वारा परीक्षण से अन्य संरचनाओं को हटाने के कारण बताने होंगे और यह भी स्पष्ट करना होगा कि वर्तमान प्रस्ताव में एमओपीटी द्वारा शामिल नहीं किये जाने पर इन संरचनाओं का पट्टा किराया जो इन पर लागू होगा।	
(3).		
(i).	एमओपीटी संपदा कार्यकलापों से संबंधित ब्यौरा देते हुए फार्म- 1 प्रस्तुत करें।	संपदा कार्यकलापों से संबंधित फार्म- 1 प्रस्तुत है।
(ii).	यह देखा जाता है कि कुछ संरचनाओं का विवरण वर्तमान प्रस्ताव में आशोधित करना प्रस्तावित है। इसलिए पत्तन को 36 संरचनाओं के लिए फरवरी, 2016 आदेश में अनुमोदित पट्टा किराया, मई 2012 और 10 जून 2015 के आदेशों में अनुमोदित पट्टा किरायों के संदर्भ में वर्तमान प्रस्ताव में विवरण सहित साथ-साथ रखते हुए प्रस्तावित किराया बताएं और वृद्धि/कमी का प्रतिशत भी प्रस्तुत करें जैसा फार्म 1 के एक भाग के रूप में प्रस्तुत किया जाना अपेक्षित है।	पट्टा किराये का तुलनात्मक विवरण प्रस्तुत है।
(iii).	जैसा फार्म 1 के नोट 1, 2 और 3 में उल्लिखित है एमओपीटी निम्नलिखित प्रस्तुत करें।	
(क).	इस पुष्टि का प्रमाण-पत्र कि पट्टा किराया नियतन का इसका प्रस्ताव भारत सरकार द्वारा अनुमोदित महापत्तन न्यास संशोधित भूमि नीति 2014 के अनुरूप है।	यह पुष्टि की जाती है कि पट्टा किरायों के नियतन का प्रस्ताव भारत सरकार द्वारा अनुमोदित महापत्तन न्यास संशोधित भूमि नीति 2014 के खंड (क) और (ख) के अनुरूप है। प्रमाण-पत्र प्रस्तुत है।
(ख).	इस आशय का प्रमाण-पत्र कि पट्टे पर दी गई भूमि (जोन वार) पत्तन की भूमि उपयोग योजना के अनुरूप है।	इस आशय का प्रमाण-पत्र कि पट्टे पर दी गई भूमि (जोन वार) पत्तन की भूमि उपयोग योजना प्रस्तुत है।
(ग).	यदि किसी मामले पर वर्तमान प्रस्ताव ऊपर उल्लिखित संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश 2014 से विचलित होता है तो एमओपीटी विचलन के कारणों का औचित्य बताते हुए उनका ब्यौरा प्रस्तुत करें।	लागू नहीं।
(IV).	मूल्यांकन:	मूल्यांकन:
(i).	8 अगस्त, 2012 के आदेश द्वारा एमओपीटी के समीक्षा आवेदन के आधार पर प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित वर्तमान पट्टा किराया में किरायों के दो भिन्न सैट नियत हैं क्रमशः (क) मरमुगांव हार्बर/ वास्को डे गामा- वे और (ख) हैडलैंड साडा जो भूमियों के दो भिन्न सैटों पर आधारित हैं जैसा एमओपीटी ने प्रस्ताव किया था। किरायों के दो भिन्न सैट (i) पीटी शीट संख्या 7 के चलता संख्या 3 के अंतर्गत किये गए भू-सर्वेक्षण और (ii) ऊपर (i) से भिन्न भूमि के लिए हैं। वर्तमान प्रस्ताव में, तथापि, पत्तन ने (क) मरमुगांव हार्बर और वास्को खाड़ी तथा (ख) हैडलैंड साडा स्थिति भूमियों के लिए एकल पट्टा किराये का प्रस्ताव में परिवर्तन के कारण बताये और साथ ही वर्तमान दोनों क्षेत्रों के प्रत्येक के लिए प्रस्तावित दर में वृद्धि/कमी का प्रतिशत भी बताएं।	वर्ष 2012 में, संपदा किराया प्रस्ताव बनाते समय, मूल्यांकन के लिए छोटे भूखंडों का चयन किया गया था। वर्तमान संपदा किराया के प्रस्ताव की तैयारी के दौरान, मूल्यांकन के लिए बड़े प्लॉटों पर सुविचार किया गया और किरायों का निर्धारण मूल्यांकक द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट के आधार पर किया गया। इस प्रकार, क्षेत्र-वार/जोन-वार आधार पर समान दर प्रस्तावित की गई है।
(ii).		
(क).	भूक के बाजार भूल्य में भारी अंतर है। गोवा सरकार की अधिसूचना के अनुसार 3500/- रु. वर्ग मीटर है और अधिकृत मूल्यांकक द्वारा एमओपीटी भूमियों के बारे में किये गए मूल्यांकन के अनुसार यह दर 9,375/रु. वर्ग मीटर से लेकर 58,000/- रु. वर्ग मीटर के बीच है। कृपया इन दो भूमि मूल्यांकनों के बीच इस भारी अंतर को स्पष्ट करें।	किसी भी राज्य का स्टाम्प ड्यूटी रेडि-रैक्नर उस राज्य विशेष के लिए स्टाम्प और पंजीकरण महानिरीक्षक द्वारा जारी स्टाम्प और पंजीकरण प्रयोजन से मार्गदर्शी दर होती है। यह संपत्तियों की बाजार दर को एक क्षेत्र विशेष में दर्शा भी सकती है और नहीं भी (भूमि और निर्मित स्थल) परंतु यह आम तौर पर संपत्ति के लिए एक न्यूनतम बैच मार्क दर होती है।

(ख).

“किसी अन्य संगत कारक” के अंतर्गत पत्तन ने बताया है कि यह वर्तमान/दरमान है जो अप्रैल 2017 को दर्शाता है। मई, 2012 आदेश और जून 2015 आदेश में प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किराये और 16 जून, 2017 को उसकी वैधता तक पट्टा किराया जिसे एमओपीटी द्वारा दर्शाया गया है नीचे सारणीबद्ध है:

(क) 8 अगस्त, 2012 का आदेश संख्या टीएएमपी/8/2012-एमओपीटी

विवरण	प्राधिकरण द्वारा यथा अनुमोदित पट्टा किराया (दर प्रति 10 वर्ग मीटर या उसका भाग प्रति कलेंडर माह और उसका एक भाग (रु. में))	2% वार्षिक वृद्धि लागू करने के पश्चात् 16 जून, 2017 को पट्टा किराया	प्रस्तावित पट्टा किराया निकालने के लिए एमओपीटी द्वारा दर्शायी अप्रैल 2017 को वर्तमान दर (दर प्रति 10 वर्ग मीटर या उसका भाग प्रति कलेंडर माह और उसका एक भाग (रु. में))
निम्न स्थानों पर कार्यालय भवन और अन्य संरचनाओं के अनुरक्षण के लिए पत्तन भूमि का लाइसेंस शुल्क			
(क).मरमुगाव हार्बर और वास्को डे गामा			
(i). शीट संख्या 7 क चलता संख्या 3 के अंतर्गत भू-सर्वेक्षण	300.00	325.00	590
(ii). ऊपर (i) के सिवा अन्य भूमि।	500.00	541.00	
(ख).हैडलैंड साडा			
(i). शीट संख्या 54 का चलता संख्या 23 के अंतर्गत भू-सर्वेक्षण.	250.00	271.00	472
(ii). ऊपर (i) के सिवा अन्य भूमि।	400.00	433.00	
(ग).बैना	500.00	541.00	590
(घ). वास्को डे गामा	2500.00	2706.00	2950
(ङ). डाबोलिम	300.00	325.00	354
(च).बोगडा	पिछले दरमान में निर्धारित नहीं	-	247□

जिसके नीचे पंजीकरण विभाग किसी संपत्ति के लेन-देन का पंजीकरण नहीं करेगा।

तटाग्र भूमि के अधिभोग प्रभार:				
क्र.सं.	विवरण	(दर प्रति 10 वर्ग मीटर या उसका भाग प्रति कलेंडर माह और उसका एक भाग (रु. में)	2% वार्षिक वृद्धि लागू करने के पश्चात् 16 जून, 2017 को पट्टा किराया (प्रति माह/10 वर्ग मीटर रु.)	प्रस्तावित पट्टा किराया निकालने के लिए एमओपीटी द्वारा दर्शायी अप्रैल 2017 को वर्तमान दर (दर प्रति माह/10 वर्ग मीटर रु.)
1.	वास्को डे गामा में लांच/वार्ज मरम्मत करने के प्रयोजन से वर्कशाप या अन्य कोई उद्योग, वाणिज्यिक/गैर-वाणिज्यिक प्रयोजन (i). शीट संख्या 7 का चलता संख्या 3 के अंतर्गत भू-सर्वेक्षण (ii). ऊपर (i) के सिवा अन्य भूमि।	300.00 500.00	325.00 541.00	वास्को और बेतुल का तटाग्र क्षेत्र— ₹112.50
2.	वास्को डे गामा खाड़ी से इतर पत्तन सीमा तक लांच/वार्ज मरम्मत करने के प्रयोजन से वर्कशाप या अन्य कोई उद्योग, वाणिज्यिक/गैर-वाणिज्यिक प्रयोजन (डबोलिम/चिकालिम/ सैंकोल/जुयारी नदी के उत्तर में/बेतुल तटाग्र)	350.00	378.00	वास्को का तटाग्र क्षेत्र – ₹112.50
ख. 10 जून, 2015 का आदेश संख्या टीएएमपी/57/2014-एमओपीटी				
क्र. सं.	विवरण	जून, 2015 में अनुमोदित दर प्रतिमाह अथवा उसका भाग (रु.)/माह	5% वृद्धि लागू करने के पश्चात् 16 जून, 2017 को पट्टा किराया (रु./प्रति मा)	प्रस्तावित पट्टा किराया निकालने के लिए पांच कारकों में से एमओपीटी द्वारा यथा संकेतित, अप्रैल 2017 को वर्तमान दर (दर प्रति 10 वर्ग मीटर या उसका भाग प्रति कलेंडर माह और उसका एक भाग (रु. में)
(i).	वास्को रेल स्टेशन के पास वाणिज्यिक भवन	2,01,698.00	2,22,372.00	(क). भूतल 377/-रुपए (ख). (क) से इतर ₹377/-रु.
(i).	ऊपर की दोनों सारणियों (क और ख) से देखा जा सकता है कि एमओपीटी द्वारा प्रस्तुत वर्तमान पट्टा किराया प्राधिकरण के आदेशों के अनुसार वार्षिक वृद्धि दर लागू करने के पश्चात् वर्तमान में लागू पट्टा किराये से मेल नहीं खाता। चूंकि वर्तमान प्रस्ताव में एमओपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराया भूमि के साथ-साथ तटाग्र क्षेत्र के लिए अन्य			चालू पट्टा किराया वार्षिक वृद्धि कारक और 9% की विशेष दर उगाही लागू करने के पश्चात् निकाला गया है, जो पहले उगाही लागू करने के पश्चात निकाला गया है, जो पहले उगाही जाती थी।

	किसी कारक पर आधारित है, एमओपीटी उक्त टिप्पणी के संदर्भ में अपने प्रस्ताव पर पुनर्विचार करे।																			
(ii).	उक्त सारणी से यह और देखा गया है कि तटाग्र क्षेत्र के विवरण को वर्तमान प्रस्ताव में आशोधित करने का प्रस्ताव किया गया है। प्रस्तावित आशोधन के बारे में पत्तन कारण बताए और यह भी व्याख्या करे कि वर्तमान क्षेत्र में आशोधन के प्रस्ताव के प्रभाव को तटाग्र क्षेत्र के अंतर्गत क्रवर कर लिया गया है।	वर्ष 2012 में, संपदा किराया प्रस्ताव बनाते समय, मूल्यांकन के लिए छोटे भूखंडों का चयन किया गया था। वर्तमान संपदा किराया के प्रस्ताव की तैयारी के दौरान, मूल्यांकन के लिए बड़े प्लाटों पर सुविचार किया गया है और किरायों का निर्धारण मूल्यांकक द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट के आधार पर किया गया है। इस प्रकार, क्षेत्र-वार/जोन-वार आधार पर समान दर प्रस्तावित की गई है।																		
(iii).	वर्तमान प्रस्ताव में एमओपीटी ने वास्को बे और वास्को डे मागा बे से इतर तटाग्र क्षेत्र के लिए पट्टा किराया 133/रु. प्रति 10 वर्ग मीटर और उसके भाग प्रति कलेंडर माह और उसके एक भाग के लिए प्रस्तावित किया है। इस संबंध में यहां यह उल्लेख करना समीचीन होगा कि एमओपीटी ने 3 मार्च, 2017 को अलग से एक प्रस्ताव बनाया है जिसमें पत्तन ने क्रम संख्या 2 अर्थात् वास्को डे गामा से इतर तटाग्र क्षेत्र के अधिभोग के लिए 350 रु. प्रति 10 वर्ग मीटर से 120 रु. प्रति 10 वर्ग मीटर प्रति माह के 17 जून, 2012 से 2% वार्षिक वृद्धि के अधीन, पट्टा किराये में घटौती का प्रस्ताव किया है। एमओपीटी का उक्त प्रस्ताव प्राधिकरण द्वारा पहले ही अनुमोदित कर दिया गया है और भारत के राजपत्र में अधिसूचना की प्रक्रिया में है। एमओपीटी के उक्त प्रस्ताव के अनुसार, क्रमांक 2 के तटाग्र क्षेत्र के लिए पट्टा किराया जून 2012 के पूर्वव्यापी प्रभाव से, पत्तन द्वारा यथाप्रस्तावित 120/-रु. प्रति 10 वर्ग मीटर प्रति माह है। 2% का वार्षिक वृद्धि कारक लागू करने के पश्चात् क्रमांक 2 का लाइसेंस शुल्क 16 जून, 2017 को पूर्णांकन करने के पश्चात् 130/-रु. प्रति वर्ग मीटर बनता है। यह नोट किया जाए कि वर्तमान प्रस्ताव में पत्तन ने 133/-रु. प्रति 10 वर्ग मीटर प्रति माह के पट्टा किराये का प्रस्ताव किया है जो 17 जून, 2017 को विद्यमान पट्टा किराये से कम है यानी एमओपीटी के प्रस्ताव और प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित से कम है। पत्तन इस मद के संबंध में वर्तमान लाइसेंस शुल्क में घटौती के कारणों का औचित्य बताए।	133/- रु. प्रति 10 वर्ग मीटर प्रति माह का पट्टा किराया 120/- रु. की (जून 2012 से अनुमोदित) दर को @2% प्रति वर्ष की वृद्धि दर से जून 2017 तक बिना 9% की पेंशन उगाही जोड़े निकलता है। अतः 9% की पेंशन उगाही जोड़ने के पश्चात् संशोधित दर 145/रु. प्रति 10 वर्ग मीटर प्रति माह बनती है। इस दर को दरमान के संशोधित प्रारूप में शामिल कर लिया गया है। गणना इस प्रकार है:- <table><tr><th>वर्ष</th><th>दर प्रति 10 वर्ग मीटर प्रति माह</th></tr><tr><td>पहले वर्ष</td><td>120.00</td></tr><tr><td>दूसरा वर्ष</td><td>122.00</td></tr><tr><td>तीसरा वर्ष</td><td>124.00</td></tr><tr><td>चौथा वर्ष</td><td>127.00</td></tr><tr><td>पांचवा वर्ष</td><td>130.00</td></tr><tr><td>छठा वर्ष</td><td>133.00</td></tr><tr><td>जोड़े: 9% की विशेष दर उगाही</td><td>12.00</td></tr><tr><td>संशोधित दर</td><td>145.00</td></tr></table>	वर्ष	दर प्रति 10 वर्ग मीटर प्रति माह	पहले वर्ष	120.00	दूसरा वर्ष	122.00	तीसरा वर्ष	124.00	चौथा वर्ष	127.00	पांचवा वर्ष	130.00	छठा वर्ष	133.00	जोड़े: 9% की विशेष दर उगाही	12.00	संशोधित दर	145.00
वर्ष	दर प्रति 10 वर्ग मीटर प्रति माह																			
पहले वर्ष	120.00																			
दूसरा वर्ष	122.00																			
तीसरा वर्ष	124.00																			
चौथा वर्ष	127.00																			
पांचवा वर्ष	130.00																			
छठा वर्ष	133.00																			
जोड़े: 9% की विशेष दर उगाही	12.00																			
संशोधित दर	145.00																			
(iv).	जहां तक वास्को डे गामा स्थित तटाग्र क्षेत्र के अंतर्गत मद संख्या 1 का संबंध है वर्तमान पट्टा किराया (क) शीट संख्या 7, पीटी का चलता संख्या 3 के अंतर्गत भूमि सर्वेक्षण (ख) ऊपर(क) के अतिरिक्त अन्य के लिए क्रमशः 325/-रु. और 541/-रु. प्रति 10 वर्ग मीटर प्रति माह है। एमओपीटी के 3 मार्च, 2017 के प्रस्ताव का संसाधन करते समय, एमओपीटी ने बताया कि क्रमांक 1 में उल्लिखित वास्को बे में और इससे इतर भूमि में कोई जहाज मरम्मत कार्य नहीं होते हैं इसलिए दरों में कोई परिवर्तन नहीं होगा। तथापि, वर्तमान प्रस्ताव में, पत्तन ने दोनों क्षेत्रों के लिए 133 रु. प्रति वर्ग 10 मीटर प्रति माह के घटे हुए पट्टा किराये का प्रस्ताव किया है जिसके परिणामस्वरूप वर्तमान पट्टा किराये में 59% और 75% घटौती हुई है। न तो बोर्ड का अनुमोदन और न ही एलएसी ने इन तटाग्र क्षेत्रों के बारे में वर्तमान स्तर से पट्टा किराया घटाने का कोई कारण सूचित किया है। एमओपीटी क्रमांक 1 पर वास्को डे गामा बे के तटाग्र क्षेत्र के लिए 59% से 75% कम पट्टा किराया प्रस्तावित करने का कारण बतायें।	मरमुगांव हार्बर से वास्को तक के क्षेत्र की दरों में कोई कटौती नहीं हुई है। घटौती वास्को बे और बेतुल से आगे के क्षेत्र के लिए की गई है और दरें मूल्यांकक द्वारा प्रस्तुत मूल्यांकन रिपोर्ट के आधार पर निकाली गई हैं।																		
(v).	10 जून, 2015 के आदेश संख्या टीएएमपी/57/2014-एमओपीटी द्वारा वास्को रेल स्टेशन के निकट वाणिज्यक भवन की पट्टा किराया अनुसूची में 201698/रु. प्रति माह या उसके भाग के लिए है। 16 जून 2017 को वर्तमान पट्टा																			

	किराया, 5% के वार्षिक वृद्धि कारक लागू करने के पश्चात् 2,22, 372/-रु. प्रति माह या उसके भाग के लिए है। इस बारे में पत्तन निम्नलिखित प्रस्तुत करे।	
(क).	उक्त वाणिज्यक भवन के लिए उगाहे जा रहे वर्तमान पट्टा किराये।	वास्को स्थित वाणिज्यक भवन इसके निर्माण से खाली पड़ा है।
(ख).	एमओपीटी द्वारा प्रस्तुत "अन्य कोई संगत कारक" के अंतर्गत पट्टा किराया अप्रैल 2017 को वर्तमान संवर्धित पट्टा किराया 377/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह बताया है। यह उक्त आदेश में अनुमोदित और लागू वृद्धि कारक द्वारा संवर्धित जून 2017 को 2,22,372/-रु. प्रति माह या उसके एक भाग के लिए बनता है। इसलिए पत्तन को व्याख्या करनी है कि एमओपीटी ने 377/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह की वर्तमान पट्टा किराया दर कैसे निकाली है और प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित वाणिज्यक भवन के लिए 2,22,372/- रु. प्रति माह से कैसे मेल खाती है।	एमओपीटी द्वारा प्रस्तुत 'कोई अन्य संगत कारक' के अंतर्गत पट्टा किराये की दर 377 रु. प्रति वर्ग मीटर गलती से लिखी गई यह 326.67/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह है। [पत्तन ने 377/-रु. और 2,22,372/-रु. के बीच मेल न होने के कारण स्पष्ट नहीं किये हैं।]
(ग).	वास्को रेलवे स्टेशन स्थित संपूर्ण वाणिज्यक भवन के लिए वर्तमान किराये के स्थान पर वर्तमान प्रस्ताव में भूतल और भूतल से इतर के लिए क्रमशः 465 रु. और 360 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह का अलग किराये का औचित्य बताया।	पूरे भवन को लेने वाला कोई नहीं है। भवन को बांटते हुए पट्टे पर देने के उद्देश्य से विभिन्न तलों के लिए दरों का प्रस्ताव किया गया है। मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार 'भूतल' और 'भू-तल से इतर' अन्य तलों के लिए भिन्न मूल्य दिये गए हैं। इसलिए, 'भू-तल' और 'भू-तल से इतर' अन्य तलों के लिए दो अलग-अलग दरों का प्रस्ताव किया गया है।
(iii).	यह देखा गया है कि मूल्यांकक ने अपनी रिपोर्ट में निर्मित क्षेत्रों के लिए आधार मूल्य लिया है और विभिन्न प्रभावकारी कारकों के लिए उपयुक्त प्रीमियम/छूट के साथ समंजित किया है और समंजित प्रति वर्ग मीटर दर से प्रत्येक संरचना की निर्मित लागत निकाली है। मूल्यांकन रिपोर्ट के अंतिम पैरा में बताया है कि मूल्य 9/10 फरवरी 2017 को पुनर्नियोजित मूल्य है। एमओपीटी द्वारा अपनायी गई उक्त कार्यविधि के संदर्भ में निम्नलिखित मुद्दों को स्पष्ट किया जाए।	
(क).	प्रत्येक संरचना के लिए किये गए मूल्यांकन की मूल्यांकन रिपोर्ट के अंतिम पैरा में दिये गए 'पुनर्नियोजित मूल्य' का अर्थ स्पष्ट करें।	मूल्यांकन रिपोर्ट के अंतिम पैरा में पुनर्नियोजित मूल्य शब्द एक लिपिकीय गलती है। कृपया, उसे उक्त संपत्ति के पुनर्नियोजित मूल्य के स्थान पर उक्त संपत्ति का 'उचित बाजार मूल्य' पढ़ा जाए।
(ख).	यह स्पष्ट करें कि क्या 'पुनर्नियोजित मूल्य' को निर्माण की प्रचलित लागत समझा जाए।	कृपया ऊपर पैरा (iii) (क) देखें
(ग).	ये परिसर पुराने और मूल्यह्रासित हैं, जिन पर पत्तन ने पहले ही अनुरक्षण और मरम्मत लागत मूल्यह्रास और प्रतिफल पर 17 नवंबर, 2016 के आदेश सं. टीएएमपी/38/2016-एमओपीटी के आदेश और पिछले सामान्य संशोधन प्रस्ताव और पहले के सामान्य संशोधन आदेशों में विचार में लिया होगा। इसलिए, कृपया प्रमाणित करें कि वर्तमान प्रस्ताव में परिसरों के मूल्य पर पट्टा के मूल्य पर पट्टा किराये के संदर्भ में 6% प्रतिफल और वह भी पुनर्नियोजित मूल्य पर उसी परिसंपत्ति पर दोहरे प्रतिफल की गणना नहीं होगी। यदि परिसरों पर पट्टा किराये के संदर्भ में प्रतिफल की दोहरी गणना समझा जाता है तो एमओपीटी परिकलनों के साथ समर्थित पट्टा किराये की प्रस्तावित दरों में उपयुक्त समंजन करने होंगे।	किराये योग्य भवनों के व्यय पर दरमानों के सामान्य संशोधन में सुविचार नहीं किया गया। अतः परिसंपत्तियों की दोहरी गणना नहीं की गई है।
(iv).		
(क).	एमओपीटी ने नई संरचना अर्थात् कूज टर्मिनल भवन, हार्बर मरमुगांव पत्तन न्यास वास्को के लिए 225/-रु प्रति वर्ग मीटर प्रति माह पर पट्टा किराये का प्रस्ताव किया है। तथापि 'अन्य कोई संगत कारक' विधि के अंतर्गत बोर्ड ने 225.75 रु. प्रति वर्ग मीटर माह का किराया अप्रैल 2017 में वर्तमान पट्टा किराये के रूप में उल्लिखित किया है।	कूज टर्मिनल भवन एक नया भवन है उसका निर्माण काफी हद तक पूरा हो चुका है। बोर्ड ने 225.75 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह की दर अनुमोदित की है। इस पर अन्य संगत कारक के

	प्राधिकरण ने न तो इस नई संरचना के पट्टा किराये का अनुमोदन किया है और न ही एमओपीटी ने इस नए भवन के पट्टा किराये के अनुमोदन के लिए प्राधिकरण से संपर्क किया है। अतः एमओपीटी द्वारा विवरण में सूचित की गई स्थिति वास्तव में सही नहीं पाई गई है।	रूप में सुविचारित किया गया है।
(ख).	मूल्यांकन रिपोर्ट दर्शाती है कि कूज भवन अभी निर्माणाधीन है। पत्तन पुष्टि करे कि उक्त भवन का निर्माण कार्य पूरा हो गया है। पत्तन निम्नलिखित ब्यौरे भी दे।	
(i).	उक्त भवन का निर्माण पूरा होने की तारीख	कूज टर्मिनल भवन के निर्माण पूरा होने की तारीख 31.03.2017 है और भवन की अनुषंगी सुविधाओं का एक भाग 10.07.2017 को पूरा हुआ है।
(ii).	विषयक भवन परिसर का सकल मूल्य	विषयक भवन का सकल मूल्य 7.67 करोड़ (लगभग) है क्योंकि भवन के कार्य के अंतिम बिल का भुगतान सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन के अभाव में नहीं हुआ है।
(ग).	मूल्यांकन रिपोर्ट से यह देखा जाता है कि मूल्यांकक ने आधार मूल्य 90,000/-रु. प्रति वर्ग मीटर लिया है जैसा बहुत सी अन्य संरचनाओं के लिए किया है और इसे उपयुक्त प्रीमियम/छूटों के विभिन्न प्रभावकारी कारकों से समंजित किया है और तब समंजित दर 45,000/-रु. प्रति वर्ग मीटर निकाली है। पत्तन स्पष्ट करे कि आधार मूल्य के रूप में 90,000/-रु. वर्ग मीटर पर सुविचार क्यों किया गया है, वास्तविक लागत पर क्यों नहीं जबकि पत्तन द्वारा नए भवन का निर्माण किया गया है।	भू-मूल्यांकन निर्माण लागत का भाग नहीं है। निर्माण लागत 78,302/-रु. प्रति वर्ग मीटर है।
(व).	जहां तक अधिकृत मूल्यांकक द्वारा 'एमपीटी संस्थान' के लिए तुलनात्मक विवरण के क्रमांक 7 (क) और (ख) का संबंध है, मूल्यांकन रिपोर्ट भू-तल के लिए 47000/-रु. प्रति वर्ग मीटर और प्रथम तल के लिए 29,000/- रु. प्रति वर्ग मीटर का भू-मूल्य दर्शाती है। लेकिन, पट्टा किराये के लिए बाजार मूल्य प्रथम तल के लिए 28000/- रु. प्रति वर्ग मीटर (प्रस्ताव के अनुलग्नक- II का क्रमांक 7 (ख) पर सुविचार किया गया है। एमओपीटी इस अंतर को ठीक करे और उक्त अनुलग्नक में आवश्यक संशोधन करें।	तुलनात्मक विवरण का क्रमांक 7 (क) और (ख) 'एमपीटी शपिंग काम्लैक्स हैडलैंड साडा' के क्रमशः भूतल और उपरि तल हैं न कि 'एनओपीटी संस्थान' के मूल्यांकन द्वारा प्रस्तुत मूल्यांकन रिपोर्ट 47,000/- रु. प्रति वर्ग मीटर और 28,000/- रु. प्रति वर्ग मीटर क्रमशः भूतल और उपरि तल के लिए है और प्रथम तल का पट्टा किराया निकालने के लिए मूल्यांकन 47,000/- रु. प्रति वर्ग मीटर है।
(V).	प्रस्तावित दर मान:	
(1).	निम्नलिखित सामान्य टिप्पणियां प्रारूप प्रस्तावित दरमानों में जोड़ी जाएं:	
(i).	वर्तमान दरमानों/लाइसेंस शुल्क अनुसूची और पट्टा किरायों में निर्धारित सभी शर्तें/टिप्पणियां उस हद तक लागू होंगी जहां तक वे सरकार द्वारा जारी महापत्तन न्यास संशोधित भू-नीति, 2014 में निर्धारित शर्तों से अनियमित न हों। असहमति के मामले में, महापत्तन न्यास भू-नीति 2014 में सरकार द्वारा निर्धारित शर्तें अभिभावी होंगी।	इसे प्रस्तावित प्रारूप दरमान में शामिल कर दिया गया है।
(ii).	पत्तन के प्रस्ताव में प्रस्तावित दरों की वैधता निर्धारित नहीं की गई है। पत्तन प्रस्तावित पट्टा किराये के लागू होने की तारीख और वैधता अवधि के बारे में एक उपयुक्त टिप्पणी का प्रस्ताव करें।	भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार दरमानों की वैधता अवधि 5 वर्ष होती है। तदनुसार प्रस्तावित प्रारूप दरमानों में यह नोट जोड़ दिया गया है।
(2).	पुराने प्रशासनिक कार्यालय भवन और कूज व्यापार केंद्र (पुराने सीएचएलडी भवन) का [क्रमांक 19 और 26] पर पट्टा किराया पत्तन द्वारा निकाला और प्रस्तावित 213 रु. और 212.63 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह इन संरचनाओं के बाजार मूल्यांकन पर आधारित है। तथापि, संरचनाओं के लिए पट्टा किराये की अनुसूची में एमओपीटी द्वारा प्रस्तावित टिप्पणी (ii) बताती है कि लाइसेंसधारी कस्टम हाऊस एजेंटों के लिए क्रमशः क्रमांक 19 और 26 पर उल्लिखित पुराने प्रशासनिक भवन और कूज व्यापार केंद्र (पुराना सीएचएलडी भवन) के लिए वर्तमान अवधि की समाप्ति तक 60/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह की दरें लागू होंगी। नए पट्टों के लिए किराया 40 वर्गमीटर तक के क्षेत्र	

	के लिए 60/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह लागू होगा। इस संबंध में पत्तन को निम्नलिखित मुद्दों पर स्पष्टीकरण देना है:	
(i).	प्रस्तावित टिप्पणी जोड़ने के पर्याप्त कारण बताए जाएं।	यह कस्टम हाऊस एजेंटों के अनुरोध पर किया गया है।
(ii).	संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश का खंड 11 (ज) महापत्तन न्यास द्वारा सुरक्षा एजेंसियों और सरकारी विभागों के पट्टा किरायों में वार्षिक पट्टा किराये के 50% तक ही छूट दे सकता है। पत्तन के कार्यों के लिए अनिवार्य सरकारी विभागों जैसे सीमाशुल्क, विद्युत विभाग, स्वास्थ्य विभाग और मुख्य सुरक्षा कार्यों के लिए आबंटित भूमि के बारे में पत्तन न्यास द्वारा किरायों के 75% तक छूट पर विचार कर सकता है। संशोधित भू-नीति 2014 यह और भी बताती है कि ऐसी रियायत भूमि की थोड़ी सी जगह के लिए दी जा सकती है जितनी पत्तन संबंधी मुख्य प्रचालन कार्यों के लिए अपेक्षित हो अन्यथा नहीं। पत्तन परीक्षण करके स्पष्ट करे कि मंत्रिमंडल के अनुमोदन से एमओएस द्वारा जारी संशोधित भूमि नीति 2014 के खंड 11.2 (ज) के अनुरूप लाइसेंसधारी कस्टम हाऊस एजेंट पट्टा किराये में छूट के दायरे में कैसे आते हैं। पत्तन संशोधित एलपीजी, 2014 के खंड 11.2 (ज) में अनुबद्धता के आलोक में प्रस्तावित टिप्पणी की समीक्षा पर विचार करें।	प्राधिकरण उपयुक्त संज्ञान ले सकता है।

9. एमओपीटी ने 26 जुलाई, 2017 के अपने पत्र के माध्यम से संपदा किरायों के संशोधित प्रारूप दरमान प्रस्तुत किये। एमओपीटी के मुख्य निवेदन निम्नवत हैं:-

- (i). संपदा किरायों के प्रारूप दरमानों में (अनुलग्नक 5) शीर्षक (तीसरा कालम) “पट्टा किराया प्रति 10 वर्ग मीटर प्रति माह या उसका भाग (रु. में)” प्रस्ताव किया गया था। तथापि, बेहतर स्पष्टता के लिए शीर्षक को विद्यमान दरमानों के अनुरूप रखने का प्रस्ताव किया जाता है। इसलिए शीर्षक (तीसरा कालम) “पट्टा किराया प्रति 10 वर्ग मीटर प्रति माह या उसका भाग (रु. में)” को भूमि और तटग्र क्षेत्र के लिए ही प्रतिस्थापित करने का प्रस्ताव किया जाता है।
- (ii). प्रस्ताव प्रस्तुत करते समय मार्गाधिकार प्रभार गलती से छूट गए थे। इसलिए प्रस्तावित मार्गाधिकार प्रभारों को संपदा किरायों के संशोधित दरमानों में अब शामिल किया जाना है। पत्तन ने अनुरोध किया है कि मार्गाधिकार प्रभारों को तटग्र भूमि के प्रभारों के पश्चात् अंतर्विष्ट किया जाना है जिन पर आगामी पैराओं में चर्चा की जा रही है।
- (iii). यह भी कि, संपदा किरायों के प्रारूप दरमानों में प्रस्तावित (अनुलग्नक 5) पैरा 2, टिप्पणी (1), इसे (1) के साथ प्रतिस्थापित करने का प्रस्ताव किया गया है। दरमानों में दरमानों के कार्यान्वयन की प्रभावी तारीख से एक वर्ष की समाप्ति के पश्चात् भूमि, तटग्र क्षेत्र और मार्गाधिकारों की दी गई दरों में स्वतः ही 2% की और भवनों के लिए 5% की वार्षिक वृद्धि स्वतः ही होगी।
- (iv). पत्तन ने संपदा किरायों के प्रारूप दरमानों में मार्गाधिकार प्रभारों से संबंधित निम्नलिखित टिप्पणी जोड़ने का भी अनुरोध किया है:-
 - (क). मार्गाधिकार प्रभारों के प्रयोजन से, एकल पाइप लाइनों द्वारा घेरे गए क्षेत्रफल की गणना उन पाइपलाइनों की लंबाई और व्यास के आधार पर की जानी चाहिए। बहुपरतों/सतहों वाली पाइपलाइनों के ढेरों/चट्टों के मामले में, बहु-परत वाली पाइपलाइनों के चट्टों द्वारा घेरे गए वास्तविक क्षेत्रफल पर विचार किया जाना चाहिए और अलग-अलग उपयोगकर्ताओं को उस क्षेत्र से गुजर रही उनकी पाइपलाइनों की लंबाई और व्यास के आधार पर, आनुपातिक क्षेत्र के लिए बिल जारी करना चाहिए। सड़कों, रेल लाइनों, पोत घाटों आदि के संबंध में हिस्सा बांटे गए क्षेत्रफल के बारे में विभिन्न उपयोगकर्ताओं को संबंधित क्षेत्रफल के 50% का आनुपातिक बिल जारी किया जाना चाहिए। इस के लिए मानना होगा कि भूमि पर केवल मात्र इन्हीं का कब्जा नहीं है और जो कुछ उनके पास है, वह केवल मार्ग का अधिकार ही है। जहां तक भूमिगत पाइपों के संबंध है यह उपयोगकर्ता यह स्थापित/सिद्ध कर दें कि आर पार जाने वाली भूमिगत पाइप लाइनों के ऊपर की सतह के क्षेत्र का कब्जा व्यावहारिक रूप से उनके पास नहीं है, तो ऐसी पाइप लाइनों द्वारा घेरा गया क्षेत्र मार्गाधिकार प्रभार के प्रयोजन से पाइप लाइन की लंबाई और व्यास के गुणनफल का 50% ही गिना जाना चाहिए।
 - (ख). जल क्षेत्र के लिए लाइसेंस शुल्क, उसके साथ संलग्न भूमि के लाइसेंस शुल्क के 50% पर प्रभारित किया जाएगा।

- (v). एमओपीटी ने बताया है कि मरमुगाव हार्बर तथा वास्को बे, बैना, वास्को और हैडलैंड साडा स्थित भूमि और मार्गाधिकार के लिए प्रस्तावित दर “संपत्ति के प्रति 10 वर्ग मीटर 6% के मासिक किराये” के अधिकतम और “अन्य कोई संगत कारक” के आधार पर निकाली गई है और यह 31.05.2017 तक वैध है। अतः भूमि और मार्गाधिकार प्रभारों पर 2% वृद्धि लागू की गई है और प्रारूप दरमान संशोधित है।
- (vi). संपदा किरायों के संशोधित प्रारूप दरमान में प्रस्तावित दरें नीचे दी जा रही हैं:-

भूमि		
क्र. सं.	जोन/स्थान	दर प्रति 10 वर्ग मीटर या उसका एम भाग प्रति कलेंडर माह या उसका एक भाग (रु. में)
1	मरमुगाव हार्बर तथा वास्को बे	602.00
2	बैना	602.00
3	वास्को	3009.00
4	डाबोलिम	700.00
5	हैडलैंड साडा	481.00
6	बोगड़ा	500.00

तटग्र		
क्र. सं.	जोन/स्थान	दर प्रति 10 वर्ग मीटर या उसका एम भाग प्रति कलेंडर माह या उसका एक भाग (रु. में)
1	वास्को व बेतुल स्थिति तटग्र क्षेत्र	133.00
2	बेतुल वास्को व बेतुल	133.00

मार्गाधिकार प्रभार		
क्र. सं.	जोन/स्थान	दर प्रति 10 वर्ग मीटर या उसका एम भाग प्रति कलेंडर माह या उसका एक भाग (रु. में)
1	मरमुगांव व वास्को बे	602.00
2	हैडलैंड साडा तथा बोगड़ा	500.00
3	बैना	602.00
4	वास्को बे से आगे पत्तन सीमा तक, डाबोलिम/चिकालिम/संकोल/जुयारी नदी का उत्तर/बेतुल तटग्र	145.00

भवन		
क्र.सं.	जोन/स्थान	प्रस्तावित दर (प्रति वर्ग मीटर प्रति माह) (रु. में)
रिहायशी/अस्पताल (हैडलैंड साडा में संस्थागत/सामाजिक इन्फ्रा)		
1	एमपीटी, गोवा के लिए 100 शैया अस्पताल, कचरा शोधन संयंत्र के निकट हैडलैंड, साडा।	113.00

2	"क" टाइप क्वार्टर हैडलैंड, मरमुगांव पत्तन न्यास (एमपीटी), गोवा	147.00
3	"ख" टाइप क्वार्टर हैडलैंड, मरमुगांव पत्तन न्यास (एमपीटी), गोवा	147.00
4	"ग" टाइप क्वार्टर हैडलैंड, मरमुगांव पत्तन न्यास (एमपीटी), गोवा	147.00
5	"घ" टाइप क्वार्टर हैडलैंड, मरमुगांव पत्तन न्यास (एमपीटी), गोवा	147.00
6	विभागाध्यक्ष के लिए बंगला हैडलैंड, साडा	288.75
7	घटिया क्वार्टर, डिस्टैरो, मरमुगांव पत्तन न्यास (एमपीटी), गोवा	78.75
एमपीटी कॉलोनी- वाणिज्यिक संस्थापनाएं, दुकाने आदि		
8	खेल अकादमी, एमपीटी, बैना, गोवा	289.41
9	पुराना प्राथमिक स्वास्थ्य केंद्र, एनपीटी, हैडलैंड साडा गोवा	189.00
10	डॉ. अम्बेडकर वोकेशनल सेंटर, हैडलैंड, एमपीटी गोवा	189.00
11	सीएचएलडी सामुदायिक भवन, हैडलैंड, एमपीटी गोवा	189.00
12 (क)	एमपीटी शापिंग काम्पलैक्स, हैडलैंड, एमपीटी सादा, वास्को- <u>भू-तल</u>	273.00
12 (ख)	एमपीटी शापिंग काम्पलैक्स, हैडलैंड, एमपीटी सादा, वास्को.- <u>ऊपरी तल</u>	273.00
13	सायनतारा आडिटोरियम, एमओपीटी हैडलैण्ड सादा, वास्को, गोवा।	168.00
14	सूचना केन्द्र (एसबीआई-एटीएम) ने नाम से ख्यात, हैडलैंड, मरमुगांव पत्तन न्यास, एमपीटी, गोवा ।	409.50
15	एचआरडी केन्द्र मरमुगांव पत्तन न्यास (एमपीटी), हैडलैंड, गोवा।	315.00
16	कार्यालय क्लब भवन के नाम से ख्यात, निकट मुख्य बस स्टॉप, हैडलैंड मरमुगांव पत्तन न्यास (एमपीटी), वास्को गोवा।	236.25
17	सिविल इंजीनियरिंग अनुरक्षण, स्थल कार्यालय, हैडलैंड मरमुगांव पत्तन न्यास (एमपीटी), वास्को गोवा।	189.00
कूड़ा भवन		
18	कूड़ा टर्मिनल भवन, हार्बर, मरमुगांव पत्तन न्यास (एमपीटी), वास्को गोवा।	225.00
पत्तन प्रयोक्ता भवन- हार्बर के भीतर और बाहर		
19	"पुराना प्रशासनिक भवन" हार्बर में कस्टम बद्ध क्षेत्र के बाहर (एमपीटी), वास्को गोवा।	213.00
20	पत्तन प्रयोक्ता भवन, (आईओसीएल) हार्बर में कस्टम बद्ध क्षेत्र के बाहर मरमुगांव पत्तन न्यास (एमपीटी), वास्को गोवा।	158.00
21	जीसीबी भवन, बर्थ संख्या 11 के निकट, हार्बर, एमपीटी, गोवा	189.00
22	पुराना सीएमई कार्यालय भवन, एमपीटी, जेट्टी, गोवा	189.00
23	एमपीटी शापिंग परिसर, एमपीटी, साडा, वास्को गोवा	147.00
24	पत्तन प्रयोक्ता भवन, कस्टम बद्ध क्षेत्र के भीतर, मेजर बंदर, एमपीटी, वास्को, गोवा	385.35
25	'पुराना बिजली घर' भवन, हार्बर बर्थ संख्या 11 के पास एमपीटी, वास्को, गोवा	141.75

26	कूज व्यापार केंद्र (पुराना सीएचएलडी भवन) हार्बर, एमपीटी, वास्को, गोवा	212.63
27	पुराना पैलेस होटल भवन, कस्टम बद्ध क्षेत्र के भीतर, हार्बर, मरमुगांव पत्तन न्यास (एमपीटी), वास्को गोवा।	105.00
कार्गो गोदाम/ मालगोदाम भीतर तथा बाहर		
28	V2 और V3 शैड, मैजस ब्रगांजा रोड के सामने, मरमुगांव पत्तन न्यास, बैना (एमपीटी) गोवा	68.00
29	ट्रांजिट शैड, बर्थ संख्या 10, सीमा शुल्क सीमा क्षेत्र के भीतर, मरमुगांव पत्तन न्यास (एमपीटी), वास्को, गोवा	78.75
वास्को- वाणिज्यक		
30 (क)	वाणिज्यक भवन, वास्को रेल स्टेशन के निकट, वास्को, गोवा - <u>भू-तल</u>	465.00
30 (ख)	वाणिज्यक भवन, वास्को रेल स्टेशन के निकट, वास्को, गोवा - <u>भू-तल से इतर</u>	360.00
31	एमपीटी संस्थान, स्वतंत्र पथ के समीप बैंक ऑफ बड़ोदा, मरमुगांव पत्तन न्यास (एमपीटी), वास्को, गोवा	300.00
32	'पुराना एमपीटी हस्पताल भवन, संजीवनी अस्पताल और आनंद स्क्वायर भवन के पीछे बैना, एमपीटी, गोवा	78.75
सीएफएस खड़जा क्षेत्र- बोगडा		
33	सीएफएस के उपयोग के लिए प्रस्तावित, जो "मुरमोगाव पत्तन न्यास" के स्वामित्व में है, एसी संयंत्र के पास, गणेश बेंजो प्लास्ट टैंक, बोगडा, एमपीटी, गोवा।	70.88

टिप्पणी:

- (i). दरमान में प्रदत्त दरें, दरमान के क्रियान्वयन की प्रभावी तिथि से प्रत्येक वर्ष की समाप्ति के बाद 20% वार्षिक की दर से स्वतः ही बढ़ जाएगी और बढ़ी हुई दरों को संबंधित वर्ष के लिए प्रचलित अनुसूचित किराया माना जाएगा। इस प्रकार गणना की गई दर को निकटतम पूर्ण रूपये में व्यक्त किया जाएगा।
- (ii). लाइसेंसधारी कस्टम हाऊस एजेंटों के लिए क्रमशः क्रमांक 19 और 26 पर उल्लिखित पुराने प्रशासनिक भवन और कूज व्यापार केंद्र (पुराना सीएचएलडी भवन) के लिए वर्तमान अवधि की समाप्ति तक 60/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह की दरें लागू होंगी। नए पट्टों के लिए किराया 40 वर्गमीटर तक के क्षेत्र के लिए 60/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह लागू होगा।
- (iii). मार्गाधिकार प्रभारों के प्रयोजन से, एकल पाइप लाइनों द्वारा घेरे गए क्षेत्रफल की गणना उन पाइपलाइनों की लंबाई और व्यास के आधार पर की जानी चाहिए। बहुपरतों/सतहों वाली पाइपलाइनों के ढेरों/चट्टों के मामले में, बहु-परत वाली पाइपलाइनों के चट्टों द्वारा घेरे गए वास्तविक क्षेत्रफल पर विचार किया जाना चाहिए और अलग-अलग उपयोगकर्ताओं को उस क्षेत्र से गुजर रही उनकी पाइपलाइनों की लंबाई और व्यास के आधार पर, आनुपातिक क्षेत्र के लिए बिल जारी करना चाहिए। सड़कों, रेल लाइनों, पोत घाटों आदि के संबंध में हिस्सा बांटे गए क्षेत्र फल के बारे में विभिन्न उपयोगकर्ताओं को संबंधित क्षेत्रफल के 50% का आनुपातिक बिल जारी किया जाना चाहिए। इस के लिए मानना होगा कि भूमि पर केवल मात्र इन्हीं का कब्जा नहीं है और जो कुछ उनके पास है, वह केवल मार्ग का अधिकार ही है। जहां तक भूमिगत पाइपों के संबंध है यह उपयोगकर्ता यह स्थापित/सिद्ध कर दें कि आर पार जाने वाली भूमिगत पाइप लाइनों के ऊपर की सतह के क्षेत्र का कब्जा व्यावहारिक रूप से उनके पास नहीं है, तो ऐसी पाइप लाइनों द्वारा घेरा गया क्षेत्र मार्गाधिकार प्रभार के प्रयोजन से पाइप लाइन की लंबाई और व्यास के गुणनफल का 50% ही गिना जाना चाहिए।
- (iv). जल क्षेत्र के लिए लाइसेंस शुल्क, उसके साथ संलग्न भूमि के लाइसेंस शुल्क के 50% पर प्रभारित किया जाएगा।

[एमओपीटी द्वारा संशोधित दरों के साथ एलएसी की संस्तुति और संशोधित दरों के लिये एमओपीटी के न्यासी मंडल के अनुमोदन संलग्न नहीं है।]

10. एमओपीटी ने अपने 4 सितंबर, 2017 के ई-मेल द्वारा वार्षिक वृद्धि लागू करने के पश्चात् वर्तमान पट्टा किराया, और पत्तन द्वारा अपने 26 जुलाई 20017 के पत्र के द्वारा संशोधित प्रस्तावित पट्टा किराये की, % वृद्धि/कमी के साथ, निम्नलिखित तुलनात्मक स्थिति भेजी है:-

भूमि- कार्यालय भवन और अन्य संरचनाओं के अनुरक्षण के लिए पत्तन भूमि पर लाइसेंस शुल्क					
क्र. सं.	ज़ोन/स्थान	दर प्रति 10 वर्ग मीटर या उसका भाग प्रति कलेंडर माह या उसका भाग			%वृद्धि /कमी
		वर्तमान	एमओपीटी द्वारा प्रस्तावित संशोधित दर		
		उस तारीख को या संशोधन चाहने की तारीख से पूर्व यानी 16.06.2017 को विधिवत संवर्धित पट्टा किराया (पेंशन उगाही के बिना)	ज़ोन/ स्थान	संशोधित प्रस्तावित पट्टा किराया	
1	मरमुगांव हार्बर और वास्को डे गामा (i). शीट संख्या 7 का चलता संख्या 3 के अंतर्गत भू-सर्वेक्षण (ii). ऊपर (i) के सिवा अन्य भूमि।	325.00 541.00	1.मरमुगांव हार्बर और वास्को बे	602.00	11.28%
2	बैना	541.00	2. बैना	602.00	11.28%
3	वास्को डे गामा- शहर	2706.00	3. वास्को	3009.00	11.20%
4	डाबॉलिम	325.00	4. डोबालिम	700.00	115.38%
5	शीट संख्या 54 का चलता संख्या 2 के अंतर्गत भू-सर्वेक्षण. (ii). ऊपर (i) के सिवा अन्य भूमि।	271.00 433.00	5. हैडलैंड साडा	481.00	11.09%
	-	-	6. बोगड़ा	500.00	-

तटाग्र					
क्र.सं.	ज़ोन/स्थान	दर प्रति 10 वर्ग मीटर या उसका भाग प्रति कलैंडर माह या उसका भाग			% वृद्धि /कमी
		वर्तमान	प्रस्तावित पट्टा किराया		
		उस तारीख को या संशोधन चाहने की तारीख से पूर्व यानि 16.06.2017 को विधिवत संवर्धित पट्टा किराया	ज़ोन/स्थान	एमओपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराया	
1	वास्को डे गामा खाडी में लांच/बार्ज मरम्मत करने के प्रयोजन से वर्कशाप या अन्य कोई उद्योग, वाणिज्यक/गैर-वाणिज्यक प्रयोजन (i) शीट संख्या 7 का चलता संख्या 3 के अंतर्गत भू-सर्वेक्षण (ii). ऊपर (i) के सिवा अन्य भूमि।	130.00	1. वास्को व बेतुल स्थिति तटाग्र क्षेत्र	145.00	11.54%
2	वास्को डे गामा बे से इतर पत्तन सीमा तक लांच/बार्ज मरम्मत करने के प्रयोजन से वर्कशाप या अन्य कोई उद्योग, वाणिज्यक/गैर-वाणिज्यक प्रयोजन(डाबोलिम/चिकालिम/ सैंकोल/जुयारी नदी का उतर /बेतुल तटाग्र)	130.00	2. बेतुल तटाग्र क्षेत्र	145.00	11.54%

मार्गाधिकार प्रभार					
(दर प्रति 10 वर्ग मीटर या उसका भाग प्रति कलेंडर माह और उसका एक भाग (रु. में)					
क्र. सं.	जोन/स्थान	वर्तमान मार्गाधिकार उस तारीख को या संशोधन चाहने की तारीख से पूर्व यानी 16.06.2017 को विधिवत संवर्धित पट्टा किराया पेंशन उगाही के बिना	जोन/स्थान	एमओपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराया (रु. में)	% वृद्धि/कमी
1	मरमुगांव हार्बर और वास्को डे गामा – खाड़ी (i). शीट संख्या 7 का चलता संख्या 3 के अंतर्गत भू-सर्वेक्षण (ii). ऊपर (i) के सिवा अन्य भूमि।	325.00 541.00	1. मरमुगांव व वास्को खाड़ी	602.00	11.28%
2	हैडलैंड साडा (i). शीट संख्या 54 का चलता संख्या 2 के अंतर्गत भू-सर्वेक्षण. (ii). ऊपर (i) के सिवा अन्य भूमि।	271.00 433.00	2. हैडलैंड साडा व बोगडा	500.00	15.47%
3	बैना	541.00	3. बैना	602.00	11.28%
4	वास्को से इतर पत्तन सीमा तक, डबोलिम/चिकालिम/सैंकोल/जुवारी नदी के उत्तर/बेतुल तटग्र	130.00	4. पत्तन सीमा तक वास्को से इतर, डबोलिम/चिकालिम/सैंकोल/जुवारी नदी का उत्तर/बेतुल तटग्र	145.00	11.54%

भवन					
(प्रति वर्ग मीटर प्रति माह रु. में)					
क्र. सं.	जोन/स्थान	विधिवत संवर्धित वर्तमान पट्टा किराया	प्रस्तावित पट्टा किरया		% वृद्धि/कमी
			जोन/स्थान	संशोधित प्रस्तावित दर	
रिहायशी/अस्पताल (हैडलैंड साडा में संस्थागत/सामाजिक इन्फ्रा)					
1	बेसमेंट+भूतल+अपर ग्राउण्ड+प्रथम तल आरसीसी निर्मित संरचना 100 शैय्या अस्पताल भवन, हैडलैंड स्थित निकट, कचरा शोधन संयंत्र, एमपीटी के लिए साडा, गोवा	210.00	100 शैय्या अस्पताल भवन, हैडलैंड स्थित निकट, कचरा शोधन संयंत्र, एमपीटी के लिए सादा, गोवा	113.00	-46.19%
2	भूतल पर फ्लैट नं. 191/1/4, भवन ए टाइप क्वार्टर, हैडलैंड, एमपीटी, गोवा	147.00	"ए" टाइप क्वार्टर, हैडलैंड, एमपीटी, गोवा	147.00	0.00%
3	प्रथम तल पर फ्लैट नं. 205 (2/2), भवन बी टाइप क्वार्टर, हैडलैंड, एमपीटी, गोवा।	147.00	"बी" टाइप क्वार्टर, हैडलैंड, एमपीटी, गोवा।	147.00	0.00%
4	भूतल पर फ्लैट नं. 148, भवन "सी" टाइप क्वार्टर, हैडलैंड, एमपीटी, वास्को, गोवा	147.00	"सी" टाइप क्वार्टर, हैडलैंड, एमपीटी, वास्को, गोवा	147.00	0.00%
5	भूतल पर फ्लैट नं. "ए" भवन "डी" टाइप क्वार्टर, हैडलैंड, एमपीटी, वास्को, गोवा	147.00	"डी" टाइप क्वार्टर, हैडलैंड, एमपीटी, वास्को, गोवा	147.00	0.00%

6	भूतल + 1 उपरि तल बंगला, विभागाध्यक्ष के लिए, हैडलैंड, वास्को, गोवा।	288.75	बंगला, विभागाध्यक्ष के लिए, हैडलैंड, वास्को, गोवा।	288.75	0.00%
7	भूतल भारवाही संरचना, भवन "सब स्टैण्डर्ड क्वार्टरस", दैस्त्रो, एमपीटी, गोवा।	79.00	सब स्टैण्डर्ड क्वार्टरस", दैस्त्रो, एमपीटी, गोवा।	78.75	-0.32%
एमपीटी कॉलोनी- वाणिज्यिक संस्थापनाएं, दुकाने आदि					
8	भूतल+2 ऊपर के तल, आरसीसी निर्मित संरचना भवन स्पोर्ट अकादमी, एमपीटी बैना, गोवा	289.41	स्पोर्ट अकादमी, एमपीटी बैना, गोवा	289.41	0.00%
9	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना भवन पुराना प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र, एमपीटी हैडलैण्ड, एमपीटी, गोवा	189.00	पुराना प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र, एमपीटी हैडलैण्ड, एमपीटी, गोवा	189.00	0.00%
10	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना, भवन डा. अम्बेडकर व्यावसायिक केन्द्र, हैडलैंड एमपीटी, गोवा	189.00	डा. अम्बेडकर व्यावसायिक केन्द्र, हैडलैंड एमपीटी, गोवा	189.00	0.00%
11	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना, सीएचएलडी सामुदायिक भवन, एमपीटी, गोवा	189.00	सीएचएलडी सामुदायिक भवन, एमपीटी, गोवा	189.00	0.00%
12 (क)	तीन भूतल+1 ऊपरि तल, आरसीसी निर्मित संरचना वाणिज्यिक-सह-रिहायशी, भवन एमपीटी शापिंग काम्पलैक्स, हैडलैंड, एमपीटी सादा, वास्को	273.00	एमपीटी शापिंग काम्पलैक्स, हैडलैंड, एमपीटी सादा, वास्को <u>भू-तल</u>	273.00	0.00%
12 (ख)	तीन भूतल+1 ऊपरि तल, आरसीसी निर्मित संरचना वाणिज्यिक-सह-रिहायशी, भवन एमपीटी शापिंग काम्पलैक्स, हैडलैंड, एमपीटी सादा, वास्को	273.00	एमपीटी शापिंग काम्पलैक्स, हैडलैंड, एमपीटी सादा, वास्को <u>उपरि तल</u>	273.00	0.00%
13	भूतल, बालकोनी सहित, आरसीसी निर्मित संरचना भवन सायनतारा आडिटोरियम, एमपीटी हैडलैण्ड साडा, वास्को, गोवा।	168.00	सायनतारा आडिटोरियम, एमपीटी हैडलैण्ड साडा, वास्को, गोवा।	168.00	0.00%
14	भूतल+1 उपरि तल, आरसीसी निर्मित संरचना, भवन सूचना केन्द्र (एसबीआई-एटीएम), हैडलैंड, एमपीटी, गोवा।	409.50	सूचना केन्द्र (एसबीआई-एटीएम), हैडलैंड, एमपीटी, गोवा।	409.50	0.00%
15	भूतल+1 आरसीसी निर्मित संरचना, भवन एचआरडी केन्द्र, एमपीटी, हैडलैंड, गोवा।	315.00	एचआरडी केन्द्र, एमपीटी, हैडलैंड, गोवा।	315.00	0.00%
16	भूतल, भारवाही और तल+1 उपरि तल, आरसीसी निर्मित संरचना कार्यालय क्लब भवन, निकट मुख्य बस स्टाप, हैडलैंड एमपीटी, वास्को गोवा।	236.25	कार्यालय क्लब भवन निकट मुख्य बस स्टाप, हैडलैंड एमपीटी, वास्को गोवा।	236.25	0.00%
17	आरसीसी निर्मित संरचना, भवन सिविल अभियांत्रिकी अनुरक्षण स्थल कार्यालय, हैडलैंड, एमपीटी, गोवा।	189.00	सिविल अभियांत्रिकी अनुरक्षण स्थल कार्यालय, हैडलैंड, एमपीटी, गोवा।	189.00	0.00%
कूड़ा भवन					
18	-	-	कूड़ा टर्मिनल भवन हार्बर, मरमुगांव पत्तन न्यास (एमपीटी) वास्को, गोवा	225.00	-
पत्तन प्रयोक्ता भवन- हार्बर के भीतर और बाहर					
19	भूतल+3+4 या ऊपरि तल आंशिक आरसीसी निर्मित संरचना, भवन को पुराना प्रशासनिक भवन, सीमा शुल्क बांड के भीतर, हार्बर, एमपीटी, वास्को।	213.00	पुराना प्रशासनिक भवन नाम से ख्याल, सीमा शुल्क बांड के भीतर, हार्बर, एमपीटी, वास्को।	213.00	0.00%

20	स्टिल्ट+6 उपरि तल, आरसीसी निर्मित संरचना, भवन "आईओसीएल/ पत्तन प्रयोक्ता भवन", सीमा शुल्क बॉर्डर क्षेत्र, हार्बर, एमपीटी, वास्को, गोवा	260.00	पत्तन प्रयोक्ता भवन", सीमा शुल्क बॉर्डर क्षेत्र, हार्बर, एमपीटी, वास्को, गोवा	158.00	-39.23%
21	भूतल+2 ऊपर के तल, जीसीबी, निकट बर्थ संख्या 11, हार्बर, एमपीटी गोवा	189.00	जीसीबी, निकट बर्थ संख्या 11, हार्बर, एमपीटी गोवा	189.00	0.00%
22	भूतल+ ऊपर के दो तल, भवन पुराना सीएमई कार्यालय भवन, एमपीटी जेट्टी, गोवा	189.00	पुराने सीएमई कार्यालय भवन, एमपीटी जेट्टी, गोवा	189.00	0.00%
23	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना भवन एमपीटी शापिंग काम्लैक्स, हार्बर, एमपीटी, सादा वास्को, गोवा	147.00	एमपीटी शापिंग काम्लैक्स, हार्बर, एमपीटी, सादा वास्को, गोवा	147.00	0.00%
24	भूतल+2 उपरि तल, आरसीसी निर्मित संरचना, पत्तन प्रयोक्ता भवन, मेजर बुन्दर, एमपीटी, वास्को, गोवा	385.35	भवन पत्तन प्रयोक्ता भवन, मेजर बुन्दर, एमपीटी, वास्को, गोवा	385.35	0.00%
25	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना, "पुराना पावर हाऊस" भवन, निकट बर्थ नं. 71, हार्बर, मुरमागोवा पत्तन न्यास, वास्को, गोवा	141.75	"पुराना पावर हाऊस" भवन, निकट बर्थ नं. 71, हार्बर, मुरमागोवा पत्तन न्यास, वास्को, गोवा	141.75	0.00%
26	भूतल+3 उपरि तल, आरसीसी निर्मित संरचना, भवन कूज व्यापारिक केन्द्र, (पुराना सीएचएलडी भवन) हार्बर, एमपीटी, वास्को, गोवा ।	212.63	कूज व्यापारिक केन्द्र, (पुराना सीएचएलडी भवन), हार्बर, एमपीटी, वास्को, गोवा ।	212.63	0.00%
27	विद्यमान पुरानी संरचना के साथ भूमि, जो पुराना पैलेस होटल भवन, सीमा शुल्क बांड क्षेत्र, हार्बर, एमपीटी, गोवा ।	105.00	पुराना पैलेस होटल भवन, सीमा शुल्क बांड क्षेत्र, हार्बर, एमपीटी, गोवा ।	105.00	0.00%
कार्गो गोदाम/ मालगोदाम भीतर तथा बाहर					
28	भू-तल आरसीसी निर्मित संरचना भवन जो वी1 शैड वी2 एवं वी3 V2 शैड, ऑफ मैन्जज ब्रगांजा रोड, मरमागोवा पत्तन न्यास, बैना (एमपीटी), गोवा	79.00	वी3 V2 शैड, ऑफ मैन्जज ब्रगांजा रोड, मरमागोवा पत्तन न्यास, बैना (एमपीटी), गोवा	68.00	-13.92%
29	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना भवन टी-1, टी-2, टी-3 और टी-4 शैड (ट्रांजिट शैड), बर्थ संख्या 10, सीमा शुल्क सीमा क्षेत्र के भीतर, मरमागोवा पत्तन न्यास, वास्को, गोवा	78.75	ट्रांजिट शैड बर्थ संख्या 10, सीमा शुल्क सीमा क्षेत्र के भीतर, मरमागोवा पत्तन न्यास, वास्को, गोवा	78.75	0.00%
वास्को- वाणिज्यक					
30 (क)	वर्तमान भवन के साथ विकसित भूमि, निकट वास्को रेलवे स्टेशन, पीटी शीट नं. 103, चलता संख्या 308, मरमुगांव पत्तन न्यास (एमपीटी), वास्को, गोवा	पूर भवन के लिए 2,01,698.00 प्रति माह या उसके भाग के लिए [एमओपीटी ने प्रति वर्ग मीटर प्रति माह 326.67 रु. के पर आशोधित किया है।]	वाणिज्यक भवन, निकट वास्को रेलवे स्टेशन, वास्को, गोवा- भूतल	465.00	42.35%
30 (ख)	वर्तमान भवन के साथ विकसित भूमि, निकट वास्को रेलवे स्टेशन, पीटी शीट नं. 103, चलता संख्या 308, मरमुगांव पत्तन न्यास (एमपीटी), वास्को, गोवा	पूर भवन के लिए 2,01,698.00 प्रति माह या उसके भाग के लिए	वाणिज्यक भवन, निकट वास्को रेलवे स्टेशन, वास्को, गोवा- भूतल से अन्य तल	360.00	10.20%

		[एमओपीटी ने प्रति वर्ग मीटर प्रति माह 326.67 रु. के पर आशोधित किया है।]			
31	विद्यमान भवन के साथ विकसित भूमि, एमपीटी संस्थान, स्वतंत्र पथ के साथ, बैंक ऑफ बड़ौदा के पास, एमपीटी, वास्को, गोवा	1,217.00	एमपीटी संस्थान, स्वतंत्र पथ के साथ, बैंक ऑफ बड़ौदा के पास, एमपीटी, वास्को, गोवा	300.00	-75.35%
32	विद्यमान पुरानी संरचना के साथ जो "पुराना एमपीटी हस्पताल भवन", संजीवनी अस्पताल और आनंद स्क्वायर भवन के पीछे बैना, एमपीटी, गोवा	78.75	"पुराना एमपीटी हस्पताल भवन", संजीवनी अस्पताल और आनंद स्क्वायर भवन के पीछे बैना, एमपीटी, गोवा	78.75	0.00%
सीएफएस खड़जा क्षेत्र- बोगडा					
33	विकसित भूमि, सीएफएस के उपयोग के लिए प्रस्तावित, जो "मुरमोगाव पत्तन न्यास" के स्वामित्व में है, एसी संयंत्र के पास, गणेश बेंजो प्लास्ट टैंक, बोगडा, एमपीटी, गोवा।	70.88	सीएफएस के उपयोग के लिए प्रस्तावित, जो "मुरमोगाव पत्तन न्यास" के स्वामित्व में है, एसी संयंत्र के पास, गणेश बेंजो प्लास्ट टैंक, बोगडा, एमपीटी, गोवा।	70.88	0.00%

11. जब मामला निपटान के अंतिम चरण में था एमओपीटी ने 8 नवंबर, 2017 के अपने ई-मेल द्वारा एलएसी की 28 सितंबर 2017 की बैठक के कार्यवृत्त भेजे जो बताते हैं कि एलएसी ने बोर्ड के अनुमोदन के लिए भूमि, तटाग्र क्षेत्र, कूज टर्मिनल की दरों में और संशोधन की संस्तुति की है। दरों में और संशोधन के लिए बोर्ड का अनुमोदन नहीं भेजा है।

12. इस मामले के परामर्श से संबंधित कार्यवाही इस प्राधिकरण के कार्यालय के रिकार्ड में उपलब्ध है। संबंधित पक्षों से प्राप्त टिप्पणियों और उन पर दिये गए तर्कों के उद्धरण संबंधित पक्षों को अलग से भेजे जायेंगे। ये ब्यौरे हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध करा दिये जायेंगे।

13. मामले के संसाधन के दौरान एकत्र की गई सूचना की समग्रता के संदर्भ में, निम्नलिखित स्थिति उभर कर सामने आती है:

(i). मरमुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी) भूमि और संरचनाओं की वर्तमान पट्टा किराया अनुसूची को एमओपीटी द्वारा विभिन्न समयावधियों पर विभिन्न वैधता अवधि के अलग-अलग दायर प्रस्तावों के आधार पर इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित किये गए थे जैसा पूर्व के पैराओं में चर्चा की गई है। संदर्भित प्रस्ताव में एमओपीटी द्वारा चाहे गये पट्टा किरायों के संशोधन का सारांश इस प्रकार है:-

(क). पत्तन भूमि, कार्यालय भवन और अन्य संरचनाओं, तटाग्र भूमि और मार्गाधिकार 2 मई, 2012 के आदेश द्वारा अनुमोदित किये गए थे और एमओपीटी द्वारा दायर समीक्षा आवेदन के आधार पर 8 अगस्त, 2012 के आदेश द्वारा संशोधित किये गए थे जिनकी वैधता अवधि 16 जून, 2017 तक निर्धारित थी।

(ख). वास्को रेलवे स्टेशन के निकट एमओपीटी के स्वामित्व और निर्मित वाणिज्यिक भवन के पट्टा किरायों का संशोधन इस प्राधिकरण द्वारा अपने 10 जून, 2015 के आदेश संख्या टीएएमपी/57/2014-एमओपीटी द्वारा अनुमोदित किया गया था जिनकी वैधता अवधि को 2 मई, 2012 के आदेश में अनुमोदित पट्टा किरायों की वैधता के साथ यानी 16 जून, 2017 को सह-समाप्य निर्धारित की गई थी।

(ग). 36 संरचनाओं में से, जिनके पट्टा किरायों का अनुमोदन इस प्राधिकरण के 27 फरवरी 2016 के आदेश संख्या टीएएमपी/32/2015-एमओपीटी के द्वारा किया गया था, 4 पत्तन संरचनाओं के पट्टा किरायों का मध्यावधि संशोधन (यानी कम करना) किया गया जो 13 मई 2016 से 5 वर्ष की अवधि के लिए प्रभावी बताया गया अर्थात् 12 मई 2021 तक है।

(घ). नई संरचना अर्थात् नया क़ज़ भवन के लिए पट्टा किराये का प्रस्ताव ।

- (ii). इस मामले का विश्लेषण आरंभ करने से पूर्व, यहां यह उल्लेख करना समीचीन होगा कि पत्तन ने 36 संरचनाओं के पट्टा किरायों का संशोधन भी चाहा है। इस प्राधिकरण ने 27 फरवरी 2016 के आदेश संख्या टीएएमपी/32/2015-एमओपीटी द्वारा 36 पत्तन संरचनाओं के पट्टा किराये अनुमोदित किये थे और पत्तन के प्रस्ताव के आधार पर हैडलैंड साडा शापिंग काम्पलैक्स भवन के पट्टा किराये के संबंध में 4 जनवरी 2017 को एक संशोधन आदेश जारी किया गया था। 36 संरचनाओं के वैध पट्टा किराये 12 मई 2021 तक चलने हैं, एमओपीटी ने अपने वर्तमान प्रस्ताव में, निम्नलिखित कारणों से पत्तन संरचनाओं के किरायों का संशोधन शामिल किया है।:

(क). भूमि के साथ-साथ परिसरों की एक कॉमन तारीख रखना और पट्टा किरायों का समेकित संशोधन करना।

(ख). संपूर्ण भूमि और परिसरों का संशोधन 5 वर्ष के पश्चात् एक साथ करने में सुविधा होगी और मूल्यांकन पर होने वाले व्यय के संदर्भ में पत्तन के लिए लाभकारी होगा।

(ग). कुछेक परिसरों की दरे में संशोधन की अपेक्षा है।

इस संबंध में, संशोधित एलपीजी 2014 के खंड 13 (ग) का संदर्भ लेना समीचीन होगा जो प्रत्येक 5 वर्ष पर दरमानों के पुननिर्धारण की अपेक्षा करता है। जैसा पहले बताया गया है, कि 36 संरचनाओं के अनुमोदित पट्टा प्रभार जो 13 मई 2016 से प्रभावी हुए और 12 मई 2021 तक वैध हैं। एमओपीटी वर्तमान प्रस्ताव में भूमि और अन्य परिसरों के संशोधन के साथ-साथ ऊपर पैरा (क) और (ख) में दिये गए कारणों से इन 36 संरचनाओं के पट्टा किरायों का संशोधन शामिल किया गया है, जिससे इन संरचनाओं के पट्टा किरायों की वैधता 12 मई 2021 तक 5 वर्षों की वर्तमान निर्धारित वैधता में लगभग 1 वर्ष का विस्तार होगा। इसके अतिरिक्त, परिणाम में संशोधित एलपीजी 2014 के खंड 13 (ग) से विचलन होगा जो दरमानों को प्रत्येक 5 वर्ष के पश्चात् पुनःनिर्धारण की अपेक्षा करते हैं। इसके अतिरिक्त भू-नीति दिशानिर्देश यह जरूरी नहीं समझते कि पूरी पत्तन संपदा (भूमि और भवन) के पट्टा किरायों की वैधता एक ही हो। जब इन मुद्दों को एमओपीटी के ध्यान में लाया गया तो पत्तन ने संरचनाओं के किरायों के मध्यावधि संशोधन पर जोर नहीं दिया और मामले को इस प्राधिकरण पर छोड़ दिया कि वह इस बारे में संज्ञान ले। ऊपर बताये गए कारणों को ध्यान में रखते हुए निम्नलिखित संरचनाओं के किरायों में घटौती के एमओपीटी के प्रस्ताव पर सुविचार किया जाता है जो एलए की सिफारिशों पर बोर्ड द्वारा अनुमोदित है:

		27 फरवरी 2016 के आदेश संख्या टीएएमपी/32/2015-टीएएमपी द्वारा अनुमोदित पट्टा किरायों के अनुसार		27 फरवरी 2016 के आदेश द्वारा अनुमोदित 36 संरचनाओं में से निम्न संरचनाओं के संदर्भ में वर्तमान प्रस्ताव में एमओपीटी द्वारा प्रस्तावित संशोधन यानी घटौती			
क्र. सं.	जोन/स्थान	27 फरवरी 2017 के आदेश द्वारा अनुमोदित और 13 मई 2016 से प्रभावी पट्टा किराये (रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह)	5% प्रति वर्ष की दर पर वार्षिक वृद्धि लागू होने के पश्चात् वर्तमान पट्टा किराया	वर्तमान प्रस्ताव में अधिकृत मूल्यांकन के अनुसार बाजार मूल्य (रु. प्रति वर्ग मीटर)	अन्य कोई संगत (चालू किराया/दरमान (13 मई 2017) [प्रति वर्ग मीटर]	प्रस्तावित दर (प्रति वर्ग मीटर/ माह)	पट्टा किराये में घटौती प्रस्तावित करने के एमओपीटी द्वारा दिये गए कारण एलएसी द्वारा यथा सुविचारित और एमओपीटी बोर्ड द्वारा अनुमोदित
1.	100 शैय्या अस्पताल भवन, हैडलैंड स्थित निकट, कचरा शोधन संयंत्र, एमपीटी के लिए साडा, गोवा	200.00	210.00	22,500.00	210.00	113.00	अस्पताल के पास कचरा डम्प है। नवीनतम मूल्यांकन पहले मूल्यांकन से कम है।
2.	“आईओसीएल/ पत्तन प्रयोक्ता भवन”, सीमा शुल्क बंध क्षेत्र के भीतर, हार्बर, एमओपीटी, वास्को, गोवा	247.50	259.88	31,500.00	259.88	158.00	भवन सीमा शुल्क बंध क्षेत्र के भीतर है। अतः आम जनता की पहुंच से बाहर है। [प्रतिबंधित पहुंच होने से बाजार मूल्य प्रभावित होता है]

3.	एमपीटी संस्थान स्वतंत्र पथ के साथ, बैंक ऑफ बड़ौदा के साथ, मरमुगांव पत्तन न्यास, (एमओपीटी) वास्को, गोवा	1158.90	1216.85	60,000.00	1216.85	300.00	भवन की मांग कम है।
4.	V2 और V3 शैड, मैजस ब्रगांजा रोड के सामने, मरमुगांव पत्तन न्यास, बैना (एमओपीटी) गोवा	75.00	78.75	13,500.00	78.75	68.00	भवन की मांग कम है।

** वर्तमान दरमानों में वी2 और वी3 के लिए पट्टा किराया क्रमांक 3 और 4 पर अलग से निर्धारित किया गया है। अब पत्तन ने उसे मिला कर एक श्रेणी में कर दिया है।

अन्य संरचनाओं के लिए पत्तन ने सिवा विवरण में आशोधन करके वर्तमान स्थिति बनाये रखी है, जिससे फरवरी, 2016 के आदेश में अनुमोदित पट्टा किराये में कोई प्रभाव नहीं पड़ता।

इस प्रकार, संक्षेप में, जहां तक 36 संरचनाओं के लिए एमओपीटी द्वारा चाहे गए संशोधन का संबंध है, और पूर्व के पैराओं में एमओपीटी के प्रस्ताव को इस बात का संज्ञान लेते हुए कि एलएसी ने दिये गए कारणों से इन संरचनाओं के वर्तमान पट्टा किरायों में कमी करने की संस्तुति की है और न्यासी मंडल ने एलएसी की संस्तुति को अनुमोदित किया है। उक्त 4 संरचनाओं तक सीमित किया जाता है।

इसके अतिरिक्त, पत्तन ने क्रमांक 2 पर पुराने प्रशासनिक भवन सीमा शुल्क बंध क्षेत्र के बाहर, हार्बर, एमओपीटी, वास्को, से संबंधित एक टिप्पणी का प्रस्ताव किया है। पत्तन द्वारा प्रस्तावित टिप्पणी कृष्ण व्यापार केंद्र (पुराना सीएचएलडी भवन) हार्बर, मरमुगांव पत्तन न्यास के लिए प्रस्तावित पट्टा किरायों को भी कवर करती है यद्यपि पत्तन ने इस मद के लिए कोई विशिष्ट अभियुक्ति नहीं की है। पत्तन ने पट्टा किराये में, पूर्णांकन के सिवा, घटौती का प्रस्ताव नहीं किया है जिसे वर्तमान पट्टा किराया अनुसूची में पहले से निर्धारित टिप्पणी के अनुसार पहले ही अनुज्ञा दी गई है।

क्र. सं.	जोन/स्थान	27 फरवरी 2016 के आदेश संख्या टीएएमपी/32/2015-टीएएमपी द्वारा अनुमोदित पट्टा किरायों के अनुसार		वर्तमान प्रस्ताव में प्रस्तावित			
		27 फरवरी 2017 के आदेश द्वारा अनुमोदित और 13 मई 2016 से प्रभावी पट्टा किराये (रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह)	5% प्रति वर्ष की दर पर वार्षिक वृद्धि लागू होने के पश्चात् वर्तमान पट्टा किराया	वर्तमान प्रस्ताव में अधिकृत मूल्यांकन के अनुसार बाजार मूल्य (रु. प्रति वर्ग मीटर)	अन्य कोई संगत (चालू किराया/दरमान (13 मई 2017) [प्रति वर्ग मीटर]	प्रस्तावित दर (प्रति वर्ग मीटर/ माह)	किराया पट्टा में किराया को कम करने हेतु एमओपीटी की अभियुक्ति
2.	"पुराना प्रशासनिक भवन" हार्बर में कस्टम बद्ध क्षेत्र के बाहर (एमपीटी), वास्को गोवा।	202.50	212.63	31,500.00	212.63	213.00	सीमाशुल्क हाउस एजेंटों के लिए 60/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह 40 वर्ग मीटर तक का किराया

अतः एमओपीटी द्वारा प्रस्तावित टिप्पणी पर आगामी पैराओं में अलग से चर्चा की जा रही है।

(iii). हमारे 3 अगस्त, 2017 के पत्र के द्वारा एमओपीटी से अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण मांगा गया था। पत्तन ने वांछित सूचना/स्पष्टीकरण अपने 4 सितंबर, 2017 के पत्र के द्वारा दे दिया था।

तत्पश्चात् एमओपीटी ने 26 जुलाई 2017 के पत्र द्वारा प्रस्तावित दरमानों में संशोधन प्रस्तुत किया जिसमें पत्तन ने अपने मूल प्रस्ताव में प्रस्तावित दरों में 2% वार्षिक वृद्धि लागू की। इस संबंध में, यह उल्लेख करना समीचीन होगा कि पिछले प्रशुल्क आदेश में अनुमोदित पट्टा किरायों की वैधता 16 जून 2017 तक थी। पत्तन ने यह भी स्वीकार किया है कि पत्तन का वर्तमान प्रस्ताव 17 जून 2016 से संशोधन के लिए अपेक्षित पिछली बार अनुमोदित पट्टा किरायों के संशोधन के लिए है यानी 16 जून, 2022 तक संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 13 (ग) के अनुसार वार्षिक वृद्धि (2% से कम नहीं) संशोधित दरों के प्रभावी होने के एक वर्ष के पूरा होने के पश्चात् यानी 17 जून, 2018 से लागू होगी।

संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खंड 13 (ख) और 13 (ग) के साथ पढ़ित खंड 13 (क) अनुबद्ध करता है कि पत्तन भूमि के बाजार मूल्य के 6% के न्यूनतम वार्षिक पट्टा किराया के साथ भूमि के मूल्यांकन के लिए निर्धारित कारकों का अनुपालन करते हुए प्राधिकरण को संशोधित प्रस्ताव दायर करेगा। एमओपीटी का 21 अप्रैल, 2017 का मूल प्रस्ताव संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश 2014 के कथित उपबंध का अनुपालन करता है। 26 जुलाई, 2017 का संशोधित प्रस्ताव, एमओपीटी द्वारा प्रस्तुत मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार, संशोधित भूमि नीति में निर्धारित विभिन्न विधियों का अनुपालन नहीं करता। इस प्रकार, एमओपीटी द्वारा अपने 26 जुलाई 2017 के पत्र के द्वारा प्रस्तावित संशोधित पट्टा किराये संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुरूप नहीं पाये जाते।

जब मामला निपटान की अग्रिम स्थिति में था, एमओपीटी ने 8 नवंबर, 2017 को एक ई-मेल भेजा जिसके साथ एलएसी की 28 सितंबर, 2017 को हुई बैठक के कार्यवृत्तों की प्रति भेजी गई थी। एलएसी की उक्त रिपोर्ट में एलएसी ने भूमि, तटग्र क्षेत्र और मार्गाधिकारों को एमओपीटी के न्यासी मंडल को अनुमोदन की संस्तुति की है। उक्त एलएसी रिपोर्ट से देखा जाता है कि प्रचलित पट्टा किरायों को 2% प्रति वर्ष द्वारा बढ़ा दिया गया है। परिणामस्वरूप, प्रस्तावित पट्टा किराया को संशोधित कर दिया गया है, जो पट्टा किराया निकालने के लिए पत्तन द्वारा सुविचारित कारकों में से एक है। पत्तन ने एलएसी की संशोधित सिफारिशों पर न्यासी मंडल का अनुमोदन नहीं भेजा है। संशोधित एलपीजी इस प्राधिकरण से पट्टा किराये के संशोधन के लिए एमओपीटी के उस प्रस्ताव पर विचार करने की अपेक्षा करते हैं जिसे पत्तन के न्यासी मंडल का अनुमोदन प्राप्त हो। इसके अतिरिक्त, एलएसी की संशोधित सिफारिशों पर आधारित, एमओपीटी के संशोधित प्रस्ताव पर हितधारकों से परामर्श भी नहीं किया गया है। हितधारकों के साथ संयुक्त सुनवाई, अप्रैल 2017 प्रस्ताव पर हुई थी न कि एमओपीटी के संशोधित प्रस्ताव पर। चूंकि एमओपीटी के 8 नवंबर 2017 के पत्र के साथ बोर्ड का अनुमोदन नहीं लगा है, जो भू-नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुसार, पट्टा किराये के संशोधन के लिए एक पूर्वापेक्षा है, यह प्राधिकरण उस पर विचार करने की स्थिति में नहीं है।

तथापि, इससे एमओपीटी को सिद्धांत रूप से अलाभकर स्थिति में नहीं डाल सकते क्योंकि प्रचलित पट्टा किराया 17 जून 2017 तक है और 17 जून 2017 को 2% की वार्षिक वृद्धि पर सुविचार करके, जैसा एलएसी ने 28 सितंबर 2017 को अपने संशोधित प्रस्ताव में सुविचार किया है, या भूमि के बाजार मूल्य के 6% पर, जो भी अधिक हो, वास्को के तटग्र क्षेत्र के पट्टा किरायों को छोड़कर जहां एमओपीटी ने प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क को वास्को से इतर और बेतुल के लाइसेंस शुल्क के समान रखा है, पर विचार किया जाता है।

- (iv). यह उल्लेख करना भी समीचीन है कि 2 मई, 2012 के आदेश द्वारा अनुमोदित वर्तमान पट्टा किराये और 08 अगस्त, 2012 के आदेश द्वारा यथा संशोधित पट्टा किराये क्रमशः (i) मरमुगाव हार्बर/वास्को डे गामा खाड़ी और (ख) हैडलैंड साडा के भीतर भूमि के विभिन्न मूल्यांकन के आधार पर भूमि की उप-श्रेणियों के पट्टा किराये निर्धारित किए गए हैं, जैसा उस समय एमओपीटी द्वारा प्रस्ताव किया गया था। दो उप-श्रेणियां जिनके लिए वर्तमान दरमानों में पट्टा किराये निर्धारित है (i) पीटी शीट संख्या 7 के चलता संख्या 3 के अंतर्गत सर्वे की गई भूमि और (ii) ऊपर (i) के अतिरिक्त भूमि हैं। एमओपीटी ने मूल्यांकन रिपोर्ट के आधार पर प्रस्ताव किया है कि इन्हें (क) मरमुगाव हार्बर तथा वास्को डे और (ख) हैडलैंड साडा स्थित भूमियों के एकल पट्टा किराये के साथ मिला दिया गया है।

इस संबंध में हमारे द्वारा विशिष्ट स्पष्टीकरण मांगे जाने पर एमओपीटी ने बताया कि वर्ष 2012 में, संपदा किराया प्रस्ताव बनाते समय, मूल्यांकन के लिए छोटे भूखंडों का चयन किया गया था। वर्तमान संपदा किराया के प्रस्ताव की तैयारी के दौरान, मूल्यांकन के लिए बड़े प्लॉटों पर सुविचार किया गया और किरायों का निर्धारण मूल्यांकक द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट के आधार पर किया गया। इस प्रकार, क्षेत्र-वार/जोन-वार आधार पर समान दर प्रस्तावित की गई है। इसी पर एलएसी ने सुविचार किया है और बाद में न्यासी मंडल ने भी 21 मार्च, 2017 को हुई बैठक में इसका अनुमोदन किया। पत्तन न्यास भूमि का ज़ोनीकरण और वर्गीकरण करना संबंधित पत्तन न्यास का विशेषाधिकार है, यह इस प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र में नहीं आता। इसलिए, भूमि को दो मोटी श्रेणियों के पट्टों के संशोधन के लिए पत्तन के प्रस्ताव, अन्य मदों में, पर इस विश्लेषण में सुविचार किया जाता है।

- (v). (क). संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 पत्तन भूमि का बाजार मूल्य का पता लगाने और नवीनतम दरमानों को अपनाने के लिए साफ तौर पर प्रक्रिया और कार्यविधि का निर्धारण करते हैं।
- (ख). संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खंड 11.2 (ड) के अनुसार, पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा पत्तन के उपाध्यक्ष और वित्त, संपदा और यातायात के विभागाध्यक्षों को मिलाकर एक भूमि आबंटन समिति (एलएसी) का गठन किया जाये।

एमओपीटी द्वारा भेजे गए भूमि आबंटन समिति (एलएसी) के कार्यवृत्तों से यह देखा जाता है कि पत्तन ने पत्तन के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में एलएसी का गठन किया है और उसमें अन्य सदस्य मुख्य अभियंता, यातायात प्रबंधक, वित्तीय सलाहकार तथा मुख्य लेखा अधिकारी हैं। इस प्रकार एमओपीटी ने संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुसार एलएसी के गठन से संबंधित अनुबद्धता का पालन किया है।

(vi). (क). **भूमि और संरचनाओं का मूल्यांकन:**

संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खंड 13 (क) यह विनिर्दिष्ट करता है कि भूमि आबंटन समिति (एलएसी) पांच उच्चतम कारकों को ध्यान में रखते हुए भूमि का बाजार मूल्य निर्धारण करेगा जैसे (i) राज्य सरकार का रेडि रैकनर मूल्य, यदि ऐसे स्पष्टीकरण कार्य के लिए उपलब्ध हो। (ii) पत्तन के नजदीक (पत्तन के नजदीक का निर्धारण संबंधित पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा किया जायेगा) में पिछले तीन वर्षों में वास्तविक पंजीकृत लेने-देने की उच्चतम दर, के साथ पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित उपयुक्त वार्षिक दर (iii) ऐसे लेने देनों में पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा- सह-बोली दर, पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन किया गया मूल्य (iv) अधिकृत मूल्यांकक द्वारा निकाला गया मूल्य तथा (v) अन्य कोई संगत कारक जिसका बोर्ड द्वारा पता लगाया गया हो। यदि एलएसी उच्चतम कारक का चयन नहीं कर रही है तो दिशानिर्देशों में अपेक्षित उसके कारण लिखित में दर्ज किये जाने चाहिए।

संशोधित नीति दिशानिर्देश 2014 का पैरा 13 (क) और 13 (ख) के साथ पठित खंड 13 (क) के अनुसार, पत्तन एलएसी द्वारा भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर भूमिके नवीनतम दरमानों के निर्धारित के लिए इस प्राधिकरण के पास प्रस्ताव दाखिल करेगा। क्योंकि एलएसी सामान्यतः भूमि का बाजार मूल्य निकालने के लिए संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 पैरा 13 (क) में अनुबद्ध पांच कारकों में से उच्चतम कारक पर विचार करती है।

जैसे ऊपर बताया गया है, यह प्राधिकरण भारत सरकार द्वारा समय-समय पर जारी भूमि नीति दिशानिर्देशों का अनुपालन करने को बाध्य है। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014, पत्तन भूमि के बाजार मूल्य और पट्टा किरायों के निर्धारण के लिए कार्यविधि निर्धारित करते हैं। दिशानिर्देश बाजार मूल्य के नियतन और परिसरों के पट्टा किरायों के लिए विशिष्ट रूप से कार्यविधि निर्धारित नहीं करते हैं।

पत्तन ने, पूर्व में वास्को डे गामा रेलवे स्टेशन के निकट वाणिज्यिक भवन के पट्टा किराये और 36 संरचनाओं के पट्टा किरायों के निर्धारण का अनुमोदन चाहते समय, एमपीटी अधिनियम, 1963 की धारा 2 (ट) का हवाला दिया था जो अनुबद्ध करता है कि सागर तल या ऊंचे जल संकेत की नदिया पृथ्वी से स्थायी रूप से जुड़ी कोई भी वस्तु, परिसर या संरचनाएं, 'भूमि' की परिभाषा में आती हैं और स्पष्ट किया है कि यह भी भूमि नीति दिशानिर्देश के अंतर्गत भूमि के रूप में योग्य है। तब पत्तन ने बताया था कि संरचनाओं का मूल्यांकन भूमि के कुल मूल्य और निर्मित क्षेत्रों के भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 में निर्धारित 5 कारकों को अपनाते हुए किया है।

एमपीटी अधिनियम 1963 की धारा 49 (1) के अनुसार इस प्राधिकरण को पत्तन की संपत्ति का पट्टा किराया निर्धारित करने का अधिकार प्राप्त है। इसके अलावा, एमपीटी अधिनियम 1963 का खंड 2 (ट) भूमि को अन्यो के बीच यथा शामिल, इस प्रकार परिभाषित करता है कि पृथ्वी से जुड़ी वस्तुएं अथवा पृथ्वी के साथ स्थायी रूप से जुड़ी वस्तुओं के साथ जुड़ी अन्य वस्तुएं अर्थात् कि भवन परिसर भी भूमि की परिभाषा के अधीन आते हैं। एमओपीटी ने भी तब सही टिप्पणी की थी कि भवन परिसर भूमि की परिभाषा में अधीन आते हैं। उपर्युक्त अधिकार के मद्देनजर एमओपीटी ने संगत समय पर तर्क दिया है कि इस प्राधिकरण को संरचनाओं के पट्टा किरायों का निर्धारण भी करना होगा।

परिसरों के मूल्यांकन के लिए संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों में निर्धारित कार्यविधि के अभाव में, एमओपीटी ने वास्को डे गामा रेलवे स्टेशन के पास वाणिज्यिक भवन के पट्टा किराया निर्धारण और 36 संरचनाओं के लिए पट्टा किराये के नियतन करने के लिए भवन की निर्माण लागत और विभिन्न कारकों के आधार उपयुक्त रूप से छूट देते हुए किया है।

इस प्राधिकरण ने 27 फरवरी, 2016 के आदेश संख्या टीएमपी/32/2015-एमओपीटी में निर्णय दिया था कि भूमि के पट्टा किरायों के निर्धारण के लिए संशोधित भूमि नीति, 2014 का खंड 13 (क) से 13 (ग) को परिसरों के पट्टा किराये के निर्धारण के लिए आवश्यक परिवर्तनों के साथ लागू करना होगा।

इस प्राधिकरण द्वारा पहले दिये गए आदेशों के आधार पर वास्को रेलवे स्टेशन के निकट वाणिज्यिक भवन, नए भवन के पट्टा किरायों में अनुमोदन और कुछेक संरचनाओं के पट्टा किरायों में संशोधन चाहने के एमओपीटी के वर्तमान प्रस्ताव पर संशोधित भूमि नीति 2014 में निर्धारित कार्यविधि का अनुपालन किया जाता है, जैसा एमओपीटी ने प्रस्ताव किया है।

(ग). भूमि का बाजार मूल्य निकालने के लिए संशोधित भूमि नीति 2014 में निर्धारित पांच कारकों में से, एमओपीटी ने भूमि मूल्य का निर्धारण 5 कारकों के अंतर्गत किया है का सारांश नीचे दिया जा रहा है-

(i). क्षेत्र में राज्य सरकार का भू-मूल्यांकन रेडि-रैक्तर:

एलएसी ने 3500/- रु. प्रति वर्ग मीटर भूमि के लिए और तटाग्र क्षेत्र के लिए 3500/- रु. प्रति वर्ग मीटर की गोवा राज्य सरकार के राजपत्र पर इस आधार पर विचार नहीं किया कि किसी राज्य का रेडि-रैक्तर स्टॉम्प शुल्क और पंजीकरण के लिए मार्गदर्शी होता है जिसे राज्य विशेष के लिए स्टाम्प और पंजीकरण महानिरीक्षक द्वारा जारी किया जाता है यह क्षेत्र विशेष में संपत्तियों (भूमि और निर्मित स्थल) के बाजार मूल्य को दर्शा भी सकता है और नहीं भी।

(ii). पत्तन के आस-पास संगत लेन-देन की उच्चतम दर:

एलएसी ने पाया है कि पिछले 3 वर्षों में एमओपीटी में कोई लेन-देन नहीं हुआ है और दर्ज किया कि इस विकल्प के अंतर्गत कोई मूल्यांकन उपलब्ध नहीं है।

(iii). पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-बोली दर:

तीसरे विकल्प के अंतर्गत एलएसी ने बोगडा स्थित प्लॉट की 5970 रु. प्रति 10 वर्ग मीटर प्रति वर्ष की निविदा-सह-बोली दर पर सुविचार किया है। एलएसी के अनुसार अन्य सारी भूमि और संरचनाओं के लिए इस विकल्प के अंतर्गत कोई मूल्यांकन उपलब्ध नहीं है।

(iv). अधिकृत मूल्यांकन द्वारा निकाली गई दर:

अधिकृत मूल्यांकन ने 2 मोटी विधियों के अनुसार बाजार दर का मूल्यांकन किया - प्रत्यक्ष तुलनात्मक विधि और अवशिष्ट भूमि मूल्य विधि।

प्रत्यक्ष तुलनात्मक विधि के अंतर्गत, विषयक संपत्ति का पास पड़ौस में हुए लेन-देन या बिक्री के लिए प्रस्तावित (यदि कोई है) की तुलना की जाती है। किसी महत्वपूर्ण भूमि लेन-देन के अभाव में मूल्यांकक ने अवशिष्ट भूमि मूल्यांकन विधि का प्रयोग भूमि और पत्तन संपत्ति के मूल्य निर्धारण के लिए किया।

अवशिष्ट भूमि मूल्य विधि में, मूल्यांकक स्थानीय विकासकों के साथ बाजार सर्वेक्षण करके भूमि की आधार दर निकालता है। मूल्यांकक ने भूमि का विस्तार क्षेत्र, भूमि का स्वामित्व और अग्रभाग में सड़क मार्ग, अवसंरचनाओं का स्तर, विकास की वर्तमान स्थिति, कृषि और गैर-कृषि भूमि, नागरिक सुविधाओं से निकटता, कनेक्टिविटी और पहुंचगम्यता, विद्यमान अवसंरचना- सड़क, रेल, सागर और हवाई जैसे प्रभावकारी कारकों को सुविचार में लेता है। भू-क्षेत्र की आधार दर का भूमि का उचित बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए प्रभावकारी कारकों को ध्यान में रखकर छूट देता है।

संरचनाओं के लिए मूल्यांकक ने आधार दर का निर्धारण किया और पत्तन क्षेत्र, सड़क, रेल, सागर और हवाई जैसी वर्तमान अवसंरचना निर्मित क्षेत्र कहा तक है, वर्तमान उपयोग (अस्पताल), स्थान (वास्को शहर से दूरी), गार्बेज शोधन यंत्र के निकट आदि जैसे कारकों के लिए आधार मूल्य में छूट दी गई है। अधिकृत मूल्यांकक ने मूल्यांकन मोटे तौर पर 36 संरचनाओं के बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए अपनायी गई पद्धति का अनुपालन किया है जिस पर इस प्राधिकरण द्वारा 27 फरवरी, 2016 के आदेश संख्या टीएएमपी/32/2015-एमओपीटी के अंतर्गत सुविचार और अनुमोदित किया है। अतः उसी पद्धति को एमओपीटी ने इस मामले में सुविचार किया है जैसा पत्तन ने प्रस्ताव किया है।

(v). पत्तन द्वारा पता लगाया गया अन्य संगत कारक:

पांचवे विकल्प के अंतर्गत, अन्य कोई संगत कारक आता है, एलएसी ने संशोधन की तारीख से पूर्व एमओपीटी के दरमानों के अनुसार चालू पट्टा किरायों पर कारकों में से एक के रूप में प्रस्तावित पट्टा किराये निकालने के लिए सुविचार किया है।

- (vii). संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 13 (ख) के अनुसार, पट्टा किराया पत्तन न्यास द्वारा संस्तुत भूमि के बाजार मूल्य के 6% से कम नहीं होना चाहिए। पत्तन संरचनाओं का प्रस्तावित पट्टा किराया निकालने के लिए एलएसी ने अधिकृत मूल्यांकक द्वारा यथामूल्यांकित पत्तन संरचनाओं का प्रस्तावित पट्टा किराये पर विचार किया और बाजार मूल्य पर 6% लागू किया जैसा संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खंड 13 (ख) में निर्दिष्ट है। एलएसी ने अन्य कोई कारक के अंतर्गत भी भूमि और संरचनाओं के प्रचलित पट्टा किरायों के बाजार मूल्य पर सुविचार किया है। एलएसी ने अधिकृत मूल्यांकक द्वारा किये गये मूल्यांकन के अनुरूप, 16 जून 2017 की स्थिति के अनुसार भूमि और संरचनाओं के बाजार मूल्य के 6% की या वर्तमान बाजार मूल्य, जो भी अधिक है, संस्तुति की (ऊपर स्पष्ट किये गए अनुसार 4 संरचनाओं के मामले को छोड़कर जहां पत्तन द्वारा दिये गए कारणों से वर्तमान पट्टा किरायों में घटौती का प्रस्ताव किया है)। एलएसी की संस्तुतियों को पत्तन के न्यासी मंडल ने भी अनुमोदित किया है। एमओपीटी का प्रस्ताव संशोधित भू-नीति दिशानिर्देशों के अनुरूप है।

विभिन्न विधियों के अंतर्गत भूमि के बाजार मूल्य और भूमि, तटग्र क्षेत्र, वास्को रेलवे स्टेशन के पास वाणिज्यिक भवन के एमओपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टा किरायों की वैधता 16 जून 2017 को समाप्त हो चुकी है और साथ ही चार अवसंरचनाएं जिनका अनुमोदन इस प्राधिकरण द्वारा अपने 27 फरवरी, 2016 के आदेश के द्वारा किया गया था, जिनके लिए पत्तन ने पट्टे किराये में कमी चाही है और नए कूज़ भवन की तुलनात्मक स्थिति **अनुलग्नक-1** में संलग्न है।

- (viii). यहां यह कहना समीचीन होगा कि अन्य किसी कारक के अंतर्गत एलएसी द्वारा सुविचारित और बोर्ड द्वारा अनुमोदित वर्तमान पट्टा किराया वार्षिक वृद्धि कारक लागू करने के पश्चात् इस प्राधिकरण द्वारा दिये गए आदेश से लागू चालू पट्टा किराये से मेल नहीं खाता है। चूंकि एमओपीटी द्वारा वर्तमान प्रस्ताव के अन्य किसी कारक फार्म में प्रस्तुत चालू पट्टा किराया, जो प्रस्तावित पट्टा किराया निकालने के आधारों में से एक है, इसलिए इस अनमेल को एमओपीटी के ध्यान में लाया गया था और प्रस्ताव पर पुनः अवलोकन का अनुरोध किया गया था। इस संदर्भ में एमओपीटी ने बताया है कि चालू पट्टा किराया 2% वार्षिक वृद्धि के अतिरिक्त 9% की विशेष दर उगाही, जो पहले से लागू थी, लागू करने के पश्चात् निकाला गया है।

यहां यह उल्लेख करना संगत होगा कि इस प्राधिकरण ने 14 जुलाई, 2013 को आदेश संख्या टीएएमपी/43/2012-एमओपीटी द्वारा एमओपीटी के दरमानों का सामान्य संशोधन अनुमोदित करते समय उक्त आदेश में आकलित पेंशन निधि दायित्व में कमी को पूरा करने के लिए पेंशन उगाही की विशेष दर का अनुमोदन किया था। पेंशन लेवी का अनुमोदन 31.03.2013 तक एलआईसी द्वारा किये गए बीमांकित मूल्यांकन के आधार पर अर्जित पेंशन देयता को पूरा करने के लिए विशेष दर के रूप में अनुमोदित किया गया था। जुलाई 2013 के आदेश में दरमानों के सामान्य संशोधन में एक नोट निर्धारित किया गया था कि विशेष दर संपदा किराया प्रभारों पर लागू होने के साथ-साथ कुछेक शर्तें भी लगायी गई थीं।

तत्पश्चात्, पत्तन ने प्रशुल्क नीति 2015 के अंतर्गत दायर अपने सामान्य संशोधन प्रस्ताव में पेंशन लेवी के लिए तब विद्यमान विशेष दर को समाप्त करने का अनुरोध किया था जैसा प्रशुल्क नीति 2015 को कार्यान्वित करने के लिए जारी कार्यकारी दिशानिर्देशों के खंड 2.11 में अनुबद्ध है। तदनुसार, एमओपीटी का प्रस्ताव को जो प्रशुल्क नीति 2015 और कार्यकारी दिशानिर्देशों के अनुरूप था, इस प्राधिकरण द्वारा 17 नवंबर, 2016 के आदेश संख्या टीएएमपी/38/2016-एमओपीटी द्वारा अनुमोदित किया गया था।

वास्तव में, 36 संरचनाओं के संपदा किरायों के नियतन के लिए एमओपीटी के प्रस्ताव के 27 फरवरी 2016 के आदेश संख्या टीएएमपी/32/2015-एमओपीटी, जिसमें एमओपीटी का निवेदन लगा है, के पैरा 11.1 (iii) का संगत उद्धरण नीचे पुनः उद्धरित किया जाता है:-

“विषय वस्तु को भूमि आबंटन समिति के समक्ष विचार-विमर्श के लिए और विभिन्न पत्तन संरचनाओं के प्रस्तावित पट्टा किराये के संशोधन संबंधी निर्णय लेने के लिए रखा गया, भूमि समिति ने अपनी 29 सितंबर, 2015 को हुई बैठक में इस मुद्दे पर विचार-विमर्श किया और इस तथ्य को नोट किया कि महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण की निर्धारण नीति, 2015 में विशेष दर (पेंशन उगाही) के लिए कोई उपबंध नहीं है जो वर्तमान में 9% है और 31.03.2016 तक ही वैध है और 01.04.2016 से संशोधित प्रशुल्क दिशानिर्देशों के अनुसार विशेष दर (पेंशन उगाही) अलग से प्रभारित नहीं की जा सकती और तदनुसार एलएसी ने उपर्युक्त 36 पत्तन संरचनाओं के लिए प्रस्तावित पट्टा किराये में विशेष दर (पेंशन उगाही) के 9% की प्रस्तावित उगाही को छोड़ देने की संस्तुति की इसी को भूमि समिति की बैठक के दौरान अनुमोदित किया गया है।”

इस प्रकार यह देखा जाता है कि 36 संरचनाओं के पट्टा किरायों के निर्धारण के लिए एमओपीटी द्वारा गठित एलएसी ने 36 संरचनाओं के लिए विशेष दर अर्थात् 9% पेंशन लेवी को समाप्त करने का प्रस्ताव किया था। एलएसी ने अभिलेखबद्ध किया कि महापत्तन न्यास प्रशुल्क निर्धारण नीति, 2015 में विशेष दर (पेंशन लेवी) का कोई उपबंध नहीं है। इसके अतिरिक्त, यह दर्शाते हुए कि 9% की दर से विशेष दर (पेंशन लेवी) 31 मार्च, 2016 तक ही अनुमोदित दरों पर लागू थी। इसलिए एलएसी ने 36 संरचनाओं के लिए प्रस्तावित पेंशन लेवी को समाप्त करने की सिफारिश की। इसे एमओपीटी के न्यासी मंडल ने भी अनुमोदित किया था।

इस प्रकार संक्षेप में पेंशन लेवी सामान्य संशोधन आदेश के अंतर्गत दरमानों की तारीख से लागू नहीं है।

तथापि, पत्तन ने वर्तमान प्रस्ताव में, वर्तमान पट्टा किराया निकालते समय, संशोधित पट्टा किराया प्रस्तावित करने के एक कारक के रूप में, 9% पेंशन लेवी के साथ-साथ सभी मदों के लिए (संरचनाओं के सिवा) सुविचार किया। एमओपीटी ने पट्टा किराया निकालने के लिए भूमि के बाजार मूल्य, जैसा अधिकृत मूल्यांकन ने दिया है, के 6% या आज की तारीख में संशोधन तारीख से पूर्व, चालू पट्टा किराया, जो भी अधिक हो। चूंकि एमओपीटी द्वारा सुविचारित वर्तमान पट्टा किराये में सभी मदों के लिए (संरचनाओं को छोड़कर) पेंशन लेवी शामिल है, वर्तमान पट्टा किराये पर लागू वृद्धि कारक पर सुविचार कर आशोधित किया गया है।

जहां तक तटाग्र क्षेत्र का संबंध है, अधिकृत मूल्यांकक ने 112.50/-रु. प्रति 10 वर्ग मीटर/माह आकलित किया है। तथापि, पत्तन ने चालू पट्टा किराया 132.50/- रु. प्रति 10 वर्ग मीटर/माह पर सुविचार करते हुए 133/- रु. प्रति 10 वर्ग मीटर/माह का किराया तटाग्र क्षेत्र के लिए प्रस्तावित किया है।

अधिकृत मूल्यांकक द्वारा आकलित भूमि के बाजार मूल्य के 6% पर पट्टा किराया, तटाग्र क्षेत्र के मामले में अधिकृत मूल्यांकन द्वारा आकलित उचित किराया, 16 जून, 2017 को वर्तमान पट्टा किराया (एमओपीटी द्वारा प्रस्तुत 9% की पेंशन निधि लेवी सहित), दोनों में से उच्च एमओपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराया और इस प्राधिकरण के 8 अगस्त, 2012 के आदेश द्वारा अनुमोदित 17 जून 2017 को पट्टा किराया निकालने के लिए 2% द्वारा विधिवत् संवर्धित के अनुसार चालू पट्टा किराया और भूमि के बारे में एमओपीटी द्वारा अपनायी गई विधि के अनुसार हमारे द्वारा विश्लेषित दोनों में से उच्च आशोधित पट्टा किराये की तुलनात्मक स्थिति **अनुलग्नक- II** पर संलग्न है।

जहां तक मार्गाधिकार का संबंध है, पत्तन ने ऐसी तुलना नहीं भेजी है, अतः उक्त अनुलग्नक में शामिल नहीं है। यह अनुलग्नक उन मदों तक सीमित है जहां एमओपीटी द्वारा निकाला गया चालू किराया और इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित दरों के अनुसार विधिवत् संवर्धित पट्टा किराया मेल नहीं खाता है।

इस प्रकार उक्त अनुलग्नक- II में दी गई स्थिति के आधार पर, वास्को के संबंध में पट्टा किराया इस प्राधिकरण द्वारा 2900/-रु. प्रति 10 वर्ग मीटर/ प्रति माह अनुमोदित किया जाता है न कि एमओपीटी द्वारा प्रस्तावित 2950/- रु. प्रति 10 वर्ग मीटर/माह/हैडलैंड साडा के लिए यह 462.50 रु. पूर्णांकित 463/- रु. प्रति 10 वर्ग मीटर/माह अनुमोदित किया जाता है न कि एमओपीटी द्वारा प्रस्तावित 472/- रु. प्रति 10 वर्ग मीटर/माह।

बोगड़ा के लिए एमओपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराया 500/-रु. प्रति 10 वर्ग मीटर/ माह है, जो एक नई प्रविष्टि है। वर्तमान दरमान इस भूमि के लिए पट्टा किराया निर्धारित नहीं करता। ऐसा है तो, एमओपीटी द्वारा दर्शाया गया चालू पट्टा किराया 472/- रु. प्रति 10 वर्ग मीटर/ माह, सही स्थिति नहीं है क्योंकि इस प्राधिकरण ने इस भूमि के लिए पट्टा किरायों को अनुमोदित नहीं किया है। एमओपीटी द्वारा इस मद के लिए भूमि के बाजार मूल्य के 6% पर 468.75 रु. प्रति 10 वर्ग मीटर/माह पट्टा किराया निकाला है। फिर भी, एमओपीटी ने पत्तन को प्राप्त उच्चतम निविदा दर के आधार पर 500/- रु. प्रति 10 वर्ग मीटर का पट्टा किराया प्रस्तावित किया है। क्योंकि, बोगड़ा के लिए प्रस्तावित पट्टा किराया एलएसी द्वारा संस्तुत और बोर्ड द्वारा अनुमोदित हैं, उसे पत्तन द्वारा यथाप्रस्तावित अनुमोदित किया जाता है।

तटाग्र क्षेत्र के लिए, जैसा पहले बताया गया है कि (1) वास्को डे गामा खाड़ी और (2) वास्को डि गामा खाड़ी से आगे पत्तन सीमाओं तक (डाबोलिम/चिकालिम/सान्कोअले/जुआरी नदी का उत्तर/बेतुल तटाग्र) में लांच/वार्ज की मरम्मत का कारखाना चलाने अथवा वाणिज्यिक/ गैर - वाणिज्यिक प्रयोजन समेत कोई अन्य उद्योग कार्य के लिये किराया निर्धारित किया गया है। इसके अतिरिक्त 2 उप-श्रेणियों भी हैं जिनके लिए दो भिन्न लाइसेंस शुल्कों का प्रस्ताव किया गया है। चालू प्रस्ताव में पत्तन ने तटाग्र के दो क्षेत्रों यानी (i) वास्को और बेतुल और (2) बेतुल के लिए किराये का प्रस्ताव किया

है। बेतुल के विवरण के बारे में दो बार पूछताछ करने पर, एमओपीटी से यह समझ में आया कि विवरणों (i) वास्को और (2) वास्को से आगे और बेतुल है। यह वर्तमान मोटे विवरण के लिए सही है, इसलिए इस पर विचार किया जा रहा है। पत्तन ने दोनों क्षेत्रों के लिए समान दर का प्रस्ताव किया है। दोनों तटाग्र क्षेत्रों के लिए, मूल्यांकन द्वारा आकलित उचित किरायों 112.50 रु. प्रति 10 वर्ग मीटर/ माह है। पत्तन ने 132.50 रु. प्रति 10 वर्ग मीटर/ माह के लाइसेंस शुल्क के आधार पर दोनों तटाग्र 133 रु. की दर का प्रस्ताव किया है।

तत्पश्चात्, मांगे गए स्पष्टीकरण का उत्तर भेजने समय, एमओपीटी ने बताया कि पट्टा किराया 120/-रु. (जून 2012 से अनुमोदित) को जून 2017 तक 2% प्रति वर्ष की वृद्धि दर से वृद्धि करते हुए 133/- रु. प्रति 10 वर्ग मीटर प्रति माह निकलता है जिसमें 9% की विशेष लेवी नहीं जोड़ी गई है। अतः 133/- रु. पर 9% की पेंशन लेवी जोड़ने पर संशोधित दर 145/-रु. प्रति 10 वर्ग मीटर प्रति माह परिकलित होती है। जैसा पहले बताया गया है, 17 नवंबर 2016 के आदेश द्वारा एमओपीटी के दरमानों के सामान्य संशोधन से पेंशन निधि लेवी एमओपीटी के प्रस्ताव के आधार पर समाप्त कर दी गई है।

जहां तक क्रमांक 2 का संबंध है, यह उल्लेख करना समीचीन होगा कि एमओपीटी ने 3 मार्च, 2017 को संशोधन के लिए यानी वास्को-डे-गामा से आगे तटाग्र भूमि के लाइसेंस शुल्क में 350/-रु. प्रति 10 वर्ग मीटर प्रति माह घटा कर 120/- रु. प्रति 10 वर्ग मीटर/ माह करने का प्रस्ताव दायर किया। इस प्राधिकरण ने जून 2012 के पूर्व व्यापि प्रभाव से क्रमांक 2 के लिए पत्तन द्वारा यथाप्रस्तावित निर्धारित लाइसेंस शुल्क में संशोधन करते हुए 21 जुलाई 2017 को आदेश संख्या टीएएमपी/23/2017-एमओपीटी पारित किया। संशोधित दर पर 2% के वार्षिक वृद्धि कारक को लागू करने के पश्चात्, क्रमांक 2 का लाइसेंस शुल्क 17 जून, 2017 को पूर्णांकन के पश्चात् 133/- रु. प्रति 10 वर्ग मीटर/ माह (यानी 120/-रु. x 1.02x1.02 x1.02 x1.02 x102) होगा। एमओपीटी द्वारा अपनाय गई पद्धति के आधार पर, उच्चतम लाइसेंस शुल्क 133.00 रु. प्रति 10 वर्ग मीटर प्रति माह है। उसे अनुमोदित किया जाता है। यह पत्तन द्वारा अपने मूल प्रस्ताव में प्रस्तावित 133/- रु. प्रति 10 वर्ग मीटर प्रति माह के लाइसेंस शुल्क के समान है।

जहां तक वास्को डे गामा पर तटाग्र क्षेत्र के अंतर्गत क्रमांक 1 का संबंध है, (क) शीट संख्या 7 पीटी का चलता संख्या 3 और (ख) (क) से इतर अन्य के लाइसेंस शुल्क क्रमशः 325/-रु. और 541/-रु. प्रति 10 वर्ग मीटर प्रति माह है। एमओपीटी का 3 मार्च, 2017 के प्रस्ताव का संसाधन करते समय, एमओपीटी ने बताया कि उस समय वास्को क्रमांक 1 की दरों में कोई परिवर्तन नहीं होगा क्योंकि क्रमांक 1 में उल्लिखित वास्को खाड़ी में जहाजों की मरम्मत का कोई कार्य नहीं हो रहा है। तथापि, वर्तमान प्रस्ताव में पत्तन ने प्रस्ताव में वास्को क्षेत्र में लाइसेंस शुल्क को घटाकर 133/- रु. प्रति 10 वर्ग मीटर प्रति माह करने का प्रस्ताव किया है जो वर्तमान लाइसेंस शुल्क से 59% और 75% की घटौती है। न तो बोर्ड के अनुमोदन में और न ही एलएसी रिपोर्ट में इन तटाग्र क्षेत्रों में वर्तमान लाइसेंस शुल्क में घटौती के कोई कारण बताये गए हैं। स्पष्ट करने के बारे में पूछे जाने पर पत्तन ने स्पष्ट किया कि मरमुगांव हार्बर से वास्को तक के क्षेत्र की दरों में कोई कटौती नहीं हुई है। घटौती वास्को बे और बेतुल से आगे के क्षेत्र के लिए की गई है और दरें मूल्यांकक द्वारा प्रस्तुत मूल्यांकन रिपोर्ट के आधार पर निकाली गई हैं। एमओपीटी द्वारा दिया गया उत्तर कि मरमुगांव से वास्को क्षेत्र दरों में कोई घटौती नहीं की गई है। यह भूमि के संबंध में है। तटाग्र क्षेत्र के लिए पत्तन ने दोनों ही क्षेत्रों के लिए समान दर का प्रस्ताव किया है जैसा ऊपर स्पष्ट किया गया है। चूंकि एमओपीटी का प्रस्ताव क्रमांक 1 से संबंधित लाइसेंस शुल्क में घटौती का प्रस्ताव अधिकृत मूल्यांकक की मूल्यांकन रिपोर्ट के आधार पर है जैसा पत्तन ने बताया है और जिसकी एलएसी ने संस्तुति की है और एमओपीटी के न्यासी मंडल ने अनुमोदित किया है, लाइसेंस शुल्क के घटौती के प्रस्ताव को अनुमोदित किया जाता है। पत्तन ने यह बताते हुए कि अधिकृत मूल्यांकक ने कम दरें मूल्यांकित की हैं वास्को और वास्को से आगे और बेतुल के लिए समान लाइसेंस शुल्क का प्रस्ताव किया है। ऐसा है तो, जैसा क्रमांक 2 में किया है, क्रमांक 2 के लिए अनुमोदित 133.00 रु. प्रति 10 वर्ग मीटर प्रति माह का लाइसेंस शुल्क क्रमांक 1 के लिए अनुमोदित किया जाता है जो इन दोनों क्षेत्रों के तटाग्र क्षेत्र के लिए समान लाइसेंस शुल्क के लिए एमओपीटी द्वारा अपनायी गई पद्धति के अनुरूप है।

- (ix). पत्तन ने, परामर्शी प्रक्रिया और प्रस्ताव पर संयुक्त सुनवाई के पश्चात्, बताया कि मार्गाधिकार प्रभार गलती से शामिल नहीं हुए और संपदा किरायों के दरमानों में मार्गाधिकार प्रभारों को जोड़ने का प्रस्ताव किया। पत्तन ने बताया कि मार्गाधिकार प्रभारों के लिए प्रस्तावित दरें वही हैं जो सदृशी क्षेत्रों में भूमि के लिए प्रस्तावित किराये और उन पर भूमि किराये के मूल्यांकन और अन्य प्रतिमान लागू होते हैं। ऐसा है तो, अनुमोदन के लिए संस्तुत पट्टा किराया, एमओपीटी द्वारा दिये गए स्पष्टीकरण के आधार पर मार्गाधिकार प्रभार अनुमोदित है। मरमुगांव और वास्को खाड़ी बैना के लिए प्रस्तावित मार्गाधिकार प्रभारों को पत्तन द्वारा सदृशी स्थानों के लिए प्रस्तावित भूमि के पट्टा किरायों के समान हैं। जहां तक हैडलैंड साडा और बोगडा का संबंध है, पत्तन ने बोगडा के लिए प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क के समान मार्गाधिकार प्रभारों का प्रस्ताव किया है जो हैडलैंड साडा के लाइसेंस शुल्क से अधिक है। जहां तक वास्को खाड़ी से आगे पत्तन सीमा तक डबोलिम/चिकालिम/संकोल/जुयारी नदी का उत्तर/बेतुल तटाग्र स्थानों के मार्गाधिकार प्रभारों का संबंध है, पत्तन ने वास्को खाड़ी से आगे और बेतुल तटाग्र क्षेत्र के लिए लाइसेंस शुल्क के समान मार्गाधिकार प्रभारों का प्रस्ताव किया है। एमओपीटी

द्वारा अपनायी गई पद्धति, हमारे द्वारा मार्गाधिकार प्रभागों का निर्धारण करते समय अपनायी जाती है जो कुछेक स्थानों के भूमि और तटाग्र क्षेत्रों के पट्टा किरायों/लाइसेंस शुल्क में किये गए आशोधनों के हवाले से मार्गाधिकार प्रभागों के आशोधनों के अधीन होंगे जैसा कि पहले के पैराओं में कारण दिये गए।

- (x). भूमि, तटाग्र क्षेत्र और मार्गाधिकारों के पट्टा किरायों के अतिरिक्त, एमओपीटी ने वास्को स्थिति रेलवे स्टेशन के निकट अपने स्वामित्व वाली वाणिज्यिक संपत्ति के पट्टा किराये में संशोधन का प्रस्ताव भी किया है। जिसे इस प्राधिकरण के 10 जून, 2015 के आदेश संख्या टीएएमपी/57/2014-एमओपीटी द्वारा पट्टा किराया अनुसूची में 201698/रु प्रति माह या उसके भाग के लिए . अनुमोदित किया गया है जो 16 जून 2017 तक वैध है। उक्त पट्टा किराया सारे भवन के लिए है।

वर्तमान प्रस्ताव में पत्तन ने एलएसी की संस्तुति और एमओपीटी को न्यासी मंडल के अनुमोदन के आधार पर वास्को रेलवे स्टेशन स्थित संपूर्ण वाणिज्यिक भवन के लिए वर्तमान किराये के स्थान पर वर्तमान प्रस्ताव में भूतल और भूतल से इतर के लिए क्रमशः 465 रु. और 360 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह का अलग किराये का प्रस्ताव किया है।

एमओपीटी ने “अन्य कोई संगत कारक” के अंतर्गत पट्टा किराया 16 जून, 2017 को वर्तमान संवर्धित पट्टा किराया 377/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह बताया है। यह इस प्राधिकरण के उक्त आदेश में अनुमोदित पट्टा किराया से मेल नहीं खाता है। जब पत्तन को इस बेमेल के कारण स्पष्ट करने को कहा गया तो पत्तन ने बताया कि विद्यमान पट्टा किराये 326.67 रु. प्रति माह के स्थान पर गलती से 377/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह लिखे गए। मूल्यांकन रिपोर्ट से देखा जा सकता है कि इस भवन का कुल निर्मित क्षेत्र 680.72 वर्ग मीटर है। तदनुसार, एमओपीटी द्वारा निकाला गया प्रति माह प्रति वर्ग मीटर का वर्तमान पट्टा किराया 326.67 रु. प्रति माह प्रति वर्ग मीटर निकलता है (यानी $1.02 \times 1.02 = 2,22,372$ रु. प्रति माह/ 680.72 वर्ग मीटर)।

16 जून 2017 को 5% का वार्षिक वृद्धि कारक लागू करने के पश्चात् चालू पट्टा किराया 211783/- रु. प्रति माह या उसके एक भाग के लिए बनता है। एमओपीटी ने 16 जुलाई, 2016 को अपेक्षित एक वृद्धि के स्थान पर 5% की दो वृद्धियां लागू कर दी हैं। तदनुसार, हमारे अनुसार समाप्ति की तारीख 16 जून, 2017 को पट्टा किराया 311.12/-रु. प्रति मीटर प्रति माह आता है (211783/-रु. प्रति माह/ 680.72 वर्ग मीटर)।

पत्तन ने बताया कि पूरे भवन को कोई लेने वाला नहीं है। भवन को बांटते हुए पट्टे पर देने के उद्देश्य से विभिन्न तलों के लिए दरों का प्रस्ताव किया गया है। मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार ‘भूतल’ और ‘भू-तल से इतर’ अन्य तलों के लिए भिन्न मूल्य दिये गए हैं। इसलिए, ‘भू-तल’ और ‘भू-तल से इतर’ अन्य तलों के लिए दो अलग-अलग दरों का प्रस्ताव किया गया है। पत्तन के स्पष्टीकरण के आधार पर और चूंकि प्रस्ताव एलएसी का सिफारिश और न्यासी मंडल द्वारा अनुमोदित है, ‘भू-तल’ और ‘भू-तल से इतर’ के लिए पत्तन द्वारा यथा प्रस्तावित, अनुमोदित किया जाता है।

- (xi). (क). जहां तक 27 फरवरी, 2016 के इस प्राधिकरण के आदेश द्वारा अनुमोदित 36 संरचनाओं में शामिल चार संरचनाओं के पट्टा किरायों का संबंध है, जैसा पहले पैराओं में बताया गया है, एमओपीटी ने संशोधन चाहा है यानी एमओपीटी द्वारा दिये गए कारणों से 4 संरचनाओं के वर्तमान पट्टा किरायों में घटौती, जिनके बारे में पहले के पैराओं में चर्चा की जा चुकी है अतः इसे संक्षिप्तता के प्रयोजन से दोहराया नहीं जाता है। पत्तन ने संशोधित एलपीजी 2014 के अनुपालन में इन संरचनाओं के लिए अधिकृत मूल्यांकन से मूल्यांकन करवाया। इन चार संरचनाओं के लिए अधिकृत मूल्यांकन द्वारा संशोधित मूल्यांकन प्रस्तावित पट्टा किराये का 6% है। यह देखा गया है कि, एमओपीटी द्वारा एमओपीटी के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में एफए एंड सीएओ, मुख्य अभियंता और यातायात प्रबंधक के सदस्यों वाली एलएसी का गठन किया गया है, जैसा कि संशोधित भूमि नीति 2014 के खंड 11.2 (ड) के अंतर्गत अपेक्षा है। एलएसी ने वर्तमान पट्टा किरायों में घटौती की सिफारिश की है जैसा एलएसी की 11 अप्रैल 2017 को हुई बैठक के कार्यवृत्तों से देखा गया है। एमओपीटी के न्यासी मंडल ने 36 संरचनाओं में से 4 संरचनाओं के वर्तमान लाइसेंस शुल्क में कमी करने की एलएसी की संस्तुतियों का अनुमोदन किया है।

उक्त के आलोक में, और यह ध्यान में रखकर कि एलएसी, पत्तन के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में और अन्य विभागाध्यक्षों के सदस्यों से युक्त है, वे संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार मूल्यांकन पर विचार करने के पश्चात् और यह भी मान्य करते हुए कि एमओपीटी के न्यासी मंडल ने चारों संरचनाओं के संशोधित घटे हुए किराये का अनुमोदन किया है और कि एमओपीटी द्वारा दायर प्रस्ताव संशोधित भूमि नीति 2014 के अनुसार पट्टा किरायों के नियतन के लिए एलएसी और न्यासी मंडल के आंतरिक अनुमोदन की दो मुख्य पूर्वापेक्षाओं का अनुपालन किया है, पत्तन द्वारा यथा प्रस्तावित चार संरचनाओं के वर्तमान लाइसेंस शुल्क में घटौती अनुमोदित की जाती है।

(ख). जैसा पहले बताया गया है, पत्तन ने अपने चालू प्रस्ताव में, उन सभी संरचनाओं की दरों का मध्यावधि संशोधन शामिल किया है, जिन्हें फरवरी, 2016 में अनुमोदित किया गया था और जिनकी वैधता 12 मई 2021 तक है। पहले बताये गए कारणों से एमओपीटी के प्रस्ताव पर अनुमोदन के लिए सुविचार केवल 4 संरचनाओं तक सीमित कर दिया गया है।

(ग). पत्तन ने वर्तमान दरमानों में निर्धारित क्रमांक 3 और 4 पर वी2 और वी3 शैडों के पट्टा किरायों को मिला दिया है। स्पष्टीकरण मांगे जाने पर पत्तन ने बताया है कि वी1, वी2 और वी3 शैड (यानी वर्तमान दरमानों के क्रमांक 1, 2 और 3) एक ही स्थान पर है और पिछले दरमानों की दरें और प्रस्तावित दरमानों की दरें समान होंगी। इसलिए वी1, वी2 और वी3 शैडों को वी2 और वी3 के साथ मिला दिया गया है। पत्तन द्वारा प्रस्तुत संशोधित अनुसूची में वी1 शैड का कोई उल्लेख नहीं किया गया है। तथापि, पत्तन द्वारा दिये गए स्पष्टीकरण के आधार पर कि वी1, वी2 और वी3 शैडों को वी2 और वी3 शैडों के साथ मिला दिया गया है और इस बात को मान्य करते हुए कि वर्तमान दरमानों में सभी वी1, वी2 और वी3 शैडों का पट्टा किराया समान है, यद्यपि उनकी प्रविष्टियां अलग-अलग हैं, एमओपीटी द्वारा दिये गए विवरण में भी वी1 को शामिल करने के लिए हलका सा आशोधित किया जाता है। यह एमओपीटी द्वारा दिये गए स्पष्टीकरण पर आधारित है। उक्त को देखते हुए 27 फरवरी 2016 के आदेश में अनुमोदित वर्तमान पट्टा किराया अनुसूची में क्रमांक 1 वी1 को विलुप्त किया जाता है।

इसके अतिरिक्त, उक्त को देखते हुए और वी1, वी2 और वी3 शैडों के पट्टा किरायों को मिला देने के परिणामस्वरूप, जिनके लिए वर्तमान दरमानों में प्रविष्टी संख्या 1, 3 और 4 के लिए एक श्रेणी में पट्टा किराया निर्धारित किया गया है, वर्तमान पट्टा किराया अनुसूची में क्रमांक 2 से 36 को पुनः संख्यांकित करके 1 से 34 किया जाता है।

(घ). जैसा पहले बताया गया है, पत्तन ने 4 संरचनाओं की 12 मई, 2021 तक प्रचलित दरों की वैधता अवधि होते हुए मध्यावधि के दौरान पट्टा किरायों में घटौती चाही है। पत्तन ने, विशिष्ट अनुरोध के बावजूद, संशोधन को लागू करने की विशिष्ट तारीख नहीं बतायी है। इन चारों संरचनाओं के लिए संशोधित पट्टा किराये इस प्राधिकरण द्वारा उत्तर व्यापी प्रभाव से अनुमोदित किये जाते हैं जो राजपत्र में आदेश की अधिसूचना की तारीख से 30 दिन की समाप्ति के पश्चात् लागू होंगे। इस संबंध में अनुसूची के नीचे एक उपयुक्त नोट अंतर्विष्ट किया जाता है।

(ङ). चार संरचनाओं के लिए संशोधित पट्टा किराये की वैधता 27 फरवरी, 2016 के आदेश संख्या टीएमपी/32/2015-एमओपीटी के द्वारा विभिन्न पत्तन संरचनाओं के लिए इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किरायों की वैधता के साथ सह-समाप्य होगी। इस संबंध में अनुसूची के नीचे एक उपयुक्त नोट अंतर्विष्ट कर दिया गया है।

(च). 36 संरचनाओं के लिए 27 फरवरी 2016 के आदेश में अनुमोदित पट्टा किरायों की वैधता 13 मई, 2016 से 12 मई 2021 तक है। वर्तमान आदेश में एमओपीटी भूमि के अनुमोदित पट्टा किरायों की वैधता 16 जून, 2016 निर्धारित की जाती है। एमओपीटी ने पत्तन भूमि और संरचनाओं के लिए व्यापक संशोधन का निर्णय लिया है जब मई 2021 में संरचनाओं के पट्टा किराये संशोधन के लिए अपेक्षित होंगे।

(xii). (क). पत्तन ने नए भवन अर्थात् कूज टर्मिनल भवन, वास्को के पट्टा किरायों का प्रस्ताव एलएसी की संस्तुति और एमओपीटी के न्यासी मंडल के अनुमोदन के आधार पर किया है।

कूज भवन एक नया भवन है जिसका निर्माण कार्य 31 मार्च, 2017 को समाप्त हुआ है। भवन का सकल मूल्य 7.67 करोड़ रुपये है। न्यासी मंडल ने 225.75 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह की दर अनुमोदित की है।

पत्तन ने अपने प्रस्ताव में 'अन्य कोई संगत कारक' विधि के अंतर्गत अप्रैल, 2017 को चालू पट्टा किराया 225.75 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह दर्शाया है। इस प्राधिकरण ने इस नई संरचना के लिए पट्टा किराये का अनुमोदन नहीं किया है और न ही एमओपीटी ने नए भवन के पट्टा किराये के अनुमोदन के लिए इस प्राधिकरण को संपर्क किया है। अतः विवरण में एमओपीटी द्वारा दर्शायी गई स्थिति यथार्थ में सही नहीं पाई गई।

मूल्यांकन रिपोर्ट से यह देखा जाता है कि मूल्यांकक ने आधार मूल्य -/90,000रु. प्रति वर्ग मीटर के / प्रीमियम संरचनाओं के लिए किया है और इसे उपयुक्त प्रति वर्ग मीटर लिया है जैसा बहुत सी अन्य . समंजित किया है और प्रभावकारी कारकों से विभिन्नतब समंजित दर -/45,000रु-90,000 के रूप में करे कि आधार मूल्य प्रति वर्ग मीटर निकाली है। पत्तन स्प . रु. प्रति वर्ग मीटर पर . किया गया है सुविचार क्यों, वास्तविक लागत पर क्यों नहीं जबकि पत्तन द्वारा नए भवन का निर्माण किया गया है। पत्तन ने स्पष्ट किया है कि निर्माण लागत 78,302/ रु. प्रति वर्ग मीटर है और उसमें भूमि का मूल्य शामिल नहीं होता।

मूल्यांकक द्वारा निकाला गया पट्टा किराया और एलएसी की संस्तुति एमओपीटी द्वारा सूचित 78,302 रु. प्रति वर्ग मीटर निर्माण लागत के प्रति संरचना के 45000/- रु. प्रति वर्ग मीटर के मूल्यांकन पर आधारित है। विशेष रूप से उल्लेख किये जाने के बावजूद कि पत्तन ने भवन के निर्माण की वास्तविक लागत पर विचार क्यों नहीं किया, पत्तन ने 225 रु. प्रति वर्ग मीटर /माह (यानी 45000 रु. X 6%/12 माह = 225 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह) की दर को ही धारित किया जैसा उसने नए कूज़ भवन के लिए मूल्यांकन रिपोर्ट में 45,000/- रु. प्रति वर्ग मीटर के सुविचारित मूल्यांकन के आधार पर मूल प्रस्ताव में प्रस्तावित किया था। यदि हम सही अर्थ में इस नए भवन की 78,302/-रु. की वास्तविक निर्माण लागत के अनुसार चलें तो 6% प्रतिफल लागू करते हुए पट्टा किराया 391.51 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह (यानी 78302 रु.x6%/12 माह) बनता है।

तथापि, यह देखा जाता है कि, एलएसी ने अपनी रिपोर्ट में यह बताया है कि हार्बर स्थित नए कूज़ भवन की निर्माण लागत/मूल्यांकन के कारण प्रति वर्ग मीटर दर, अन्य भवनों की तुलना में ज्यादा है। एलएसी की राय है कि नए कूज़ भवन की प्रति वर्ग मीटर प्रति माह दर कम होनी चाहिए क्योंकि इस भवन का प्रयोग तभी होगा जब कूज़ लाइनर पोर्ट पर आते हैं और हार्बर स्थित अन्य भवन की दर यानी एओ भवन और नए कूज़ भवन की दर समान होनी चाहिए। इस प्रकार, एलएसी ने नए कूज़ भवन के पट्टा किराये की दर 225/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह संस्तुत की है जिसे एमओपीटी के न्यासी मंडल ने अनुमोदित किया है। चूंकि नए कूज़ भवन के लिए प्रस्तावित पट्टा किराया, लिखित में दर्ज कारणों से एलएसी की संस्तुति पर आधारित है और उसे न्यासी मंडल का अनुमोदन प्राप्त है, नए कूज़ भवन के लिए 225/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह, यथा प्रस्तावित, का अनुमोदन किया जाता है।

(ख). नए कूज़ भवन का निर्माण कार्य मार्च, 2017 में समाप्त हुआ है। पत्तन ने नए भवन के पट्टा किराये के कार्यान्वयन की विशिष्ट तारीख नहीं बतायी है। यहां यह उल्लेख करना है कि इस प्राधिकरण के आदेश सामान्यतः भारत के राजपत्र में अधिसूचना की तारीख के 30 दिन की समाप्ति के पश्चात् प्रभावी होते हैं जब तक कि संबंधित आदेश में किसी भिन्न व्यवस्था का विशेष रूप से उल्लेख न किया जाए। चूंकि पट्टा किराया नए भवन के लिए नियत किया जाता है और पत्तन द्वारा प्रस्तावित किसी विशिष्ट तारीख के अभाव में, नए कूज़ भवन के लिए पट्टा किराया उस तारीख से अनुमोदित किया जाता है जिस दिन भवन आकूपेशन के लिए तैयार था। नए कूज़ भवन के पट्टा किराये की वैधता भूमि, तटग्र क्षेत्र आदि के पट्टा किराये की वैधता के साथ सह-समाप्य की जाती है ताकि नए कूज़ भवन के पट्टा किराये का संशोधन पत्तन भूमि के साथ व्यापक रूप से किया जा सके। इस बारे में उपयुक्त नोट किराया अनुसूची में अंतर्विष्ट किया जाता है।

(xiii). पत्तन ने हार्बर के सीमाशुल्क बद्ध क्षेत्र के बाहर “पुराने प्रशासनिक भवन” के और ‘कूज़ व्यापार केंद्र (पुराना सीएचएलडी भवन)”, हार्बर के लिए 27 फरवरी 2016 के आदेश में इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किराये के बारे में एक टिप्पणी का प्रस्ताव किया है, जिनका पट्टा किराया 202.50 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह नियत किया गया है।

एलएसी ने बताया है कि नवंबर, 2016 में गोवा कस्टम हाउस एजेंट्स एसोसिएशन ने पत्तन को यह अभ्यावेदन दिया कि 202.50 रु. प्रतिवर्ग मीटर प्रति माह किराया काफी अधिक है। एलएसी ने यह भी नोट किया कि नवंबर, 2016 में गोवा कस्टम हाउस एजेंट्स एसोसिएशन ने अध्यक्ष महोदय को, माननीय पोत परिवहन मंत्री को संबोधित पत्र का हवाला देते हुए, अभ्यावेदन दिया था, जिसमें उन्होंने कहा था कि 202.50 रु. प्रति वर्गमीटर प्रति माह का बेस किराया अत्यधिक है। उन्होंने नगर पालिका प्रशासन निदेशालय, गोवा सरकार पणजी द्वारा वाणिज्यिक परिसरों के लिए मरमुगांव नगर परिषद के किराया संशोधन के बारे में जारी 15.02.2005 के परिपत्र की ओर भी ध्यान आकर्षित किया है। उस परिपत्र के अनुसार, वाणिज्यिक परिसर के लिए लागू दर 25/-रु. प्रति वर्ग मीटर है। मुख्य अधिकारी, मरमुगांव नगर परिषद के 23.11.2016 का एक और पत्र यह बताता है कि उक्त पत्र अभी भी ए2004-05 से 2017-18 की 13 वर्ष में 5% की दर से संवर्धित किराया 44.90 रु. बनता है। समिति ने पाया कि पूर्व में यह पत्तन प्रयोक्ता 124/-रु. से 153/- प्रति वर्गमीटर प्रति माह देते रहे हैं। अतः एलएसी ने यह पाया कि इसे एकदम से घटाकर 44.90 रु. करना उपयुक्त नहीं हो सकता। एलएसी रिपोर्ट बताती है कि बैठक के दौरान इन एजेंटों ने ऊंचे किराये पर अपनी चिंता व्यक्त की और अनुरोध किया कि उन्हें कस्टम हाउस एजेंट होने के नाते और एक्जिम व्यापार के लिए पत्तन के साथ उनका महत्वपूर्ण संबंध है, उन पर किराये का अत्यधिक बोझ नहीं डाला जाना चाहिए। इसलिये एलएसी ने लाइसेंसधारी कस्टम हाउस एजेंट्स के लिए पुराने प्रशासनिक भवन और कूज़ व्यापार केंद्र (पुराना सीएचएलडी भवन) के लिए 60/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह की रियायती दर की वर्तमान पट्टा अवधि तक की और नए ग्राहकों के लिए 40 वर्ग मीटर के क्षेत्रफल तक 60/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रतिमाह की दर लागू होगी, की संस्तुति की जाती है। 40 वर्ग मीटर से अधिक का क्षेत्रफल होने पर किराया क्रम संख्या 5 और 30 क्रमशः पुराना प्रशासनिक भवन और कूज़ व्यापार केंद्र (पुराना सीएचएलडी भवन) के लिए निर्धारित दर पर प्रभारित किया जाएगा। इस बारे में एलएसी की संस्तुति को एमओपीटी के न्यासी मंडल का अनुमोदन प्राप्त है।

तदनुसार पत्तन ने बोर्ड के अनुमोदन के आधार पर यह बताते हुए एक नोट अंतर्विष्ट करने का प्रस्ताव किया कि लाइसेंसधारी कस्टम हाऊस एजेंटों के लिए क्रमशः क्रमांक 19 और 26 पर उल्लिखित पुराने प्रशासनिक भवन और कूज व्यापार केंद्र (पुराना सीएचएलडी भवन) के लिए वर्तमान अवधि की समाप्ति तक 60/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह की दरें लागू होंगी। नए पट्टों के लिए किराया 40 वर्गमीटर तक के क्षेत्र के लिए 60/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह लागू होगा। 40 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्र के लिए पुराने प्रशासनिक भवन और कूज व्यापार केंद्र (पुराने सीएचएलडी भवन) की दर सूची में निर्धारित किराये के अनुसार किराया प्रभारित किया जायेगा।

प्रस्तावित नोट के हवाले से, इंडियन मोलासज कंपनी लिमिटेड (आईएमसीएल) ने दरों को घटाने का अनुरोध किया या उन्हें कम से कम लाइसेंस धारक कस्टम हाऊस एजेंटों को दी गई रियायत के आधार पर 60 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह कस्टम हाऊस एजेंटों के समान प्रभारित किया जाए। तथापि, एमओपीटी ने स्पष्ट किया कि रियायत केवल लाइसेंस धारक कस्टम हाऊस एजेंटों के लिए है। उसी भवन में और भी पट्टाधारक हैं जिनसे 213/- रु. प्रति वर्ग मीटर का पट्टा किराया प्रभारित किया जायेगा।

संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों का खंड 11.2 (छ) बताता है कि सरकारी स्कूलों और कालेजों को 75% तक रियायत दी जा सकती है संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश का खंड 11 (ज) महापत्तन न्यास द्वारा सुरक्षा एजेंसियों और सरकारी विभागों के पट्टा किरायों में वार्षिक पट्टा किराये के 50% तक ही छूट दे सकता है। पत्तन के कार्यों के लिए अनिवार्य सरकारी विभागों जैसे सीमाशुल्क, विद्युत विभाग, स्वास्थ्य विभाग और मुख्य सुरक्षा कार्यों के लिए आबंटित भूमि के बारे में पत्तन न्यास द्वारा किरायों के 75% तक छूट पर विचार कर सकता है। संशोधित भू-नीति 2014 यह और भी बताती है कि ऐसी रियायत भूमि की थोड़ी सी जगह के लिए दी जा सकती है जितनी पत्तन संबंधी मुख्य प्रचालन कार्यों के लिए अपेक्षित हो अन्यथा नहीं। इसके अतिरिक्त उक्त खंड यह भी बताता है कि जब पत्तन कनैक्टिविटी या पत्तन विकास के लिए किसी अन्य सार्वजनिक प्राधिकरण के साथ संयुक्त उपक्रम में शामिल होता है तब रियायत स्वीकार करने और किस हद तक रियायत दी जानी है के मुद्दे पत्तन के न्यासी मंडल द्वारा लिखित में कारण बताने के पश्चात् निर्णय लिया जाना है।

उक्त खंड का हवाला देते हुए पत्तन को विशेष रूप से अनुरोध किया गया कि पत्तन परीक्षण करके स्पष्ट करे कि मंत्रिमंडल के अनुमोदन से एमओएस द्वारा जारी संशोधित भूमि नीति 2014 के अनुसार लाइसेंसधारी कस्टम हाऊस एजेंट पट्टा किराये में छूट के दायरे में कैसे आते हैं। पत्तन संशोधित एलपीजी, 2014 के खंड में अनुबद्धता के आलोक में प्रस्तावित टिप्पणी की समीक्षा पर विचार करे।

दिशानिर्देशों की स्थिति को ध्यान में रखकर उठाये विशेष मुद्दे के बावजूद, पत्तन ने यह स्पष्ट नहीं किया लाइसेंसधारक कस्टम हाऊस एजेंटों को पट्टा किराये में छूट देने का प्रस्ताव कैसे एमओएस द्वारा जारी संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के अंतर्गत आते हैं और एमओपीटी ने कहा कि प्राधिकरण उपयुक्त संग्यान ले सकता है। सर्वसम्मति से, एमओपीटी की प्रस्तावित टिप्पणी को एलएसी द्वारा संस्तुति और एमओपीटी के न्यासी मंडल का अनुमोदन प्राप्त है। तथापि, एमओपीटी द्वारा लाइसेंसधारक कस्टम हाऊस एजेंटों को प्रस्तावित रियायती दर एमओएस द्वारा जारी संशोधित भूमि-नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 11.2 (छ) और 11.2 (ज) के अनुसार उन निर्धारित आबंटियों की विशिष्ट श्रेणी में नहीं आते जिन्हें पट्टा किराये में रियायत के अनुबद्ध उपबंधों में रियायत प्राप्त होती है। इसलिए, यह प्राधिकरण उक्त प्रस्तावित नोट निर्धारित करने की स्थिति में नहीं है। एमओपीटी इस बारे में संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के उपबंधों का अनुपालन करते हुए उपयुक्त युक्तियों का पता लगाये।

- (xiv). एमओपीटी के वर्तमान दरमानों में एक टिप्पणी दी गई है कि प्रचलित दरमान/लाइसेंस शुल्क और पट्टेदारी किरायों की अनुसूची और मार्गाधिकार प्रभार में प्रदत्त सभी शर्तें/नोट्स और मार्गाधिकार प्रभार उस सीमा तक लागू होंगे जिस सीमा तक ये सरकार द्वारा 13 जनवरी, 2011 को जारी महापत्तन भूमि नीति 2010 और प्रदत्त शर्तों से असंगत नहीं है। असहमति की स्थिति में, सरकार द्वारा महपत्तन भूमि नीति 2010 में प्रदत्त शर्तें ही प्रचलित होंगी। तथापि अपने प्रस्तावित दरमानों में, एमओपीटी ने इस टिप्पणी का प्रस्ताव नहीं किया है।

एक सामान्य टिप्पणी अंतर्विष्ट की गई है कि प्रचलित दरमान/लाइसेंस शुल्क और पट्टेदारी किरायों की अनुसूची और मार्गाधिकार प्रभार में प्रदत्त सभी शर्तें/नोट्स और मार्गाधिकार प्रभार उस सीमा तक लागू होंगे जिस सीमा तक ये पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी संशोधित भूमि नीति 2014 और समय-समय पर यथासंशोधित प्रदत्त शर्तों से असंगत नहीं है। असहमति की स्थिति में, सरकार द्वारा महापत्तन संशोधित भूमि नीति 2014 में प्रदत्त शर्तें ही प्रचलित होंगी। यह महापत्तन न्यासों की पट्टा किराया अनुसूची में निर्धारित टिप्पणी के अनुरूप है।

- (xv). पत्तन ने एकल पाइपलाइन, मल्टीलेयर पाइपलाइन/ कन्वेयर स्टैकों द्वारा अधिगृहीत भूमि के परिकलन के बारे में वर्तमान टिप्पणी को रखा है जो यह बताती है कि एकल पाइप लाइनों द्वारा घेरे गए क्षेत्रफल की गणना उन पाइपलाइनों की लंबाई और व्यास के आधार पर की जानी चाहिए। बहुपरतों/सतहों वाली पाइपलाइनों के ढेरों/चट्टों के मामले में, बहु-परत वाली पाइपलाइनों के चट्टों द्वारा घेरे गए वास्तविक क्षेत्रफल पर विचार किया जाना चाहिए और अलग-अलग उपयोगकर्ताओं को उस क्षेत्र से गुजर रही उनकी पाइपलाइनों की लंबाई और व्यास के आधार पर, आनुपातिक क्षेत्र के लिए बिल जारी करना चाहिए। सड़कों, रेल लाइनों, पोत घाटों आदि के संबंध में हिस्सा बांटे गए क्षेत्र फल के बारे में विभिन्न उपयोगकर्ताओं को संबंधित क्षेत्रफल के 50% का आनुपातिक बिल जारी किया जाना चाहिए। इस के लिए मानना होगा कि भूमि पर केवल मात्र इन्हीं का कब्जा नहीं है और जो कुछ उनके पास है, वह केवल मार्ग का अधिकार ही है। जहां तक भूमिगत पाइपों के संबंध है यह उपयोगकर्ता यह स्थापित/सिद्ध कर दें कि आर पार जाने वाली भूमिगत पाइप लाइनों के ऊपर की सतह के क्षेत्र का कब्जा व्यावहारिक रूप से उनके पास नहीं है, तो ऐसी पाइप लाइनों द्वारा घेरा गया क्षेत्र मार्गाधिकार प्रभार के प्रयोजन से पाइप लाइन की लंबाई और व्यास के गुणनफल का 50% ही गिना जाना चाहिए। प्रस्तावित टिप्पणी संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में संलग्न अनुलग्नक में दिये गए निबंधनों और शर्तों के अनुरूप है। अतः एमओपीटी द्वारा यथाप्रस्तावित अनुमोदित है। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश पाइपलाइन/ कन्वेयर बिछाने से संबंधित मार्गाधिकार अनुमति जारी करने के लिए अन्य निबंधन और शर्तों भी निर्धारित करते हैं, जिन्हें एमओपीटी के दरमानों में शामिल नहीं किया जाता है। एक सामान्य टिप्पणी निर्धारित कि जाति है कि प्रचलित दरमान/लाइसेंस शुल्क और पट्टेदारी किरायों की अनुसूची और मार्गाधिकार प्रभार में प्रदत्त सभी शर्तें/नोट्स और मार्गाधिकार प्रभार उस सीमा तक लागू होंगे जिस सीमा तक ये पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी संशोधित भूमि नीति 2014 और समय-समय पर यथासंशोधित प्रदत्त शर्तों से असंगत नहीं है, जो संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में मार्गाधिकार के लिए निर्धारित निबंधनों और शर्तों का ध्यान रखेगी।
- (xvi). पत्तन ने वर्तमान टिप्पणी को जारी रखने का प्रस्ताव किया है कि जल क्षेत्र के लिए लाइसेंस शुल्क, उसके साथ संलग्न भूमि के लाइसेंस शुल्क के 50% पर प्रभारित किया जाएगा। यह संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खंड 12 (1) के अनुरूप है और इसलिए पत्तन द्वारा यथाप्रस्तावित निर्धारित की जाती है।
- (xvii). (क). संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 का खंड 13 (ग) पत्तन के न्यासी मंडल के अनुमोदन से पत्तन को वार्षिक वृद्धि की दर निर्धारित करने की छूट देता है जो 2% से कम नहीं होगी।
- (ख). पत्तन ने एक टिप्पणी का प्रस्ताव किया है कि संपदा किरायों के प्रारूप दरमानों में प्रस्तावित दरमानों के कार्यान्वयन की प्रभावी तारीख से एक वर्ष की समाप्ति के पश्चात भूमि, तटाग्र क्षेत्र और मार्गाधिकारों की दी गई दरों में स्वतः ही 2% की और भवनों के लिए 5% की वार्षिक वृद्धि स्वतः ही होगी। चूंकि 2% और 5% की वार्षिक वृद्धि पट्टा किरायों में एलएसी द्वारा संस्तुत और बोर्ड द्वारा अनुमोदित है और संशोधित संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुरूप पायी जाती है। अतः प्रस्तावित टिप्पणी अनुमोदित की जाती है।
- (xviii). (क). एमओपीटी ने प्रस्तावित दरों की वैधता निर्धारित नहीं की है। इसलिए पत्तन को प्रस्तावित किराये लागू करने की तारीख और वैधता अवधि के बारे में एक टिप्पण का प्रस्ताव करने का विशेष अनुरोध किया गया। एमओपीटी ने बताया कि इसने एक टिप्पणी का प्रस्ताव किया है कि दरमान भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार 5 वर्ष तक वैध रहेंगे। पत्तन द्वारा प्रस्तावित टिप्पणी प्रस्तावित पट्टा किरायों के कार्यान्वयन की तारीख भी नहीं बताती है। तथापि, पत्तन ने मामले के संसाधन के दौरान बताया कि पिछली बार अनुमोदित पट्टा किरायों में जून 2017 में संशोधन अपेक्षित है।
- महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 49, समय-समय पर दरों का नियतन करने को कहता है। पट्टा किरायों के निर्धारण के लिए, यह प्राधिकरण महापत्तन न्यासों के पट्टा किराये निकालने के लिये सरकार द्वारा जारी भूमि नीति दिशानिर्देशों द्वारा से बंधा हुआ है। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 का खंड 13 (ग) दरमानों का संशोधन प्रत्येक 5 वर्ष पर अनुबद्ध करता है।
- जैसा पहले बताया गया है, इस प्राधिकरण द्वारा 2 मई, 2012 के आदेश संख्या टीएएमपी/8/2012-एमओपीटी द्वारा अनुमोदित और 08 अगस्त, 2012 के आदेश द्वारा संशोधित पट्टा किराये 17 जून 2012 से प्रभावी हुए थे और उनकी वैधता पांच वर्ष के लिए थी अर्थात् 16 जून, 2017 तक पत्तन ने यह भी बताया है कि पट्टा किरायों का संशोधन 17 जून 2017 को अपेक्षित है। ऐसा है तो, दिशानिर्देशों की स्थिति को विचार में लेते हुए, जो यह अनुबद्ध करते हैं कि प्रत्येक पांच वर्ष के पश्चात् पट्टा किरायों का संशोधन किया जाए। भूमि, तटाग्र क्षेत्र,

वास्को रेल स्टेशन के पास वाणिज्यिक भवन और मार्गाधिकार प्रभारों की संशोधित दरों को जिनकी दरों की वैधता 16 जून, 2017 को समाप्त हो रही है। अनुमोदित पट्टा किराये 5 वर्ष के लिए यानी 16 जून, 2021 तक वैध रहेंगे। इसलिए किराया अनुसूची में एक उपयुक्त टिप्पणी अंतर्विष्ट की जाती है।

वास्तव में, यह प्रक्रिया न केवल एमओपीटी के मामले में बल्कि वीपीटी, वीओसीपीटी एनएमपीटी आदि जैसे अन्य महापत्तनों के किराया संशोधन प्रस्तावों में भी अपनायी गई है।

यह भी स्पष्ट किया जाता है कि इस प्राधिकरण द्वारा 17 जून, 2017 के पूर्वव्यापी प्रभाव से अनुमोदित संशोधित दरों को इस उपबंध के वर्तमान पट्टों पर भी लागू किया जा सकता है कि उत्तरजीवी पट्टा करारों में सहमत किरायों के आवधि संशोधन हो और यह एमओपीटी को सुनिश्चित करना है कि एमओपीटी द्वारा स्वीकृत सभी पट्टों/लाइसेंसों में पट्टा किरायों के पूर्वव्यापी प्रभाव का उपयुक्त उपबंध शामिल हो।

- (ख). जहां तक नए कूज़ भवन के पट्टा किराये का संबंध है, जैसा पहले बताया गया है कि पट्टा किराया उस तारीख से प्रभावी किया गया है जिस तारीख को वह आकूपेशन के लिए तैयार था। वैधता इस आदेश में भूमि, तटाग्र क्षेत्र और मार्गाधिकार प्रभारों के पट्टा किरायों के साथ सह-समाप्य होगी। संबंधित किराया अनुसूची में उपयुक्त टिप्पणी अंतर्विष्ट की गई है। जहां एमओपीटी ने, विद्यमान दरों की वैधता के चलते रहने के दौरान, ऊपर दिये गए कारणों से मध्यावधि घटौती चाही थी, पट्टा किराये अनुमोदित किये गए और भारत के राजपत्र में अधिसूचना की तारीख से 30 दिन की समाप्ति के पश्चात् प्रभावी बनाये गए हैं और 27 फरवरी 2016 के आदेश संख्या टीएएमपी/32/2016-एमओपीटी के आदेश द्वारा विभिन्न संरचनाओं के लिए इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किरायों की वैधता के साथ सह-समाप्य होंगे। संबंधित किराया अनुसूची में उपयुक्त टिप्पणियां अंतर्विष्ट की गई हैं।

14.1. परिणाम में और ऊपर दिये गए कारणों से तथा सामूहिक विचार-विमर्श के आधार पर प्राधिकरण निम्नलिखित का अनुमोदन करता है।

- (i). एमओपीटी संपदा के संशोधित पट्टा किराये, सोपाधिकताओं के साथ, अनुलग्नक- III के रूप में संलग्न।
- (ii). इस प्राधिकरण के 27 फरवरी, 2016 के आदेश संख्या टीएएमपी/32/2015- एमओपीटी और 4 जनवरी 2017 के आदेश द्वारा अनुमोदित पट्टा किरायों के संदर्भ में संशोधित पट्टा किराये अनुलग्नक- IV के रूप में संलग्न है।

14.2. एमओपीटी को निदेश दिया जाता है कि वह अपने पट्टा किरायों की अनुसूची में तदनुसार संशोधन करे।

टी. एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन-III/4/असा./354/17]

भूमि, तटाग्र क्षेत्र और पत्तन भवनों के बाजार मूल्य और बोर्ड के अनुमोदन के आधार पर एमओपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराया

अनुलग्नक-I

क. भूमि

क्र. सं.	जोन/स्थान	भू-मूल्यांकन				अन्य कोई संगत कारक (चालू किराया/दरमान (प्रति 10 वर्ग मीटर) (16 जून, 2017)	संपत्ति का मासिक किराया @ 6% भूमि का बाजार मूल्य (रु. प्रति 10 वर्ग मीटर/प्रति माह)	एमओपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराया (रु. प्रति 10 वर्ग मीटर प्रतिमाह)
		अधिकृत मूल्यांकन के अनुसार बाजार मूल्य (रु. प्रति वर्ग मीटर)	सरकारी रैकनर के अनुसार दर (रु. प्रति वर्ग मीटर)	पत्तन के आसपास संगत लेन-देन	उच्चतम निविदा सह नीलामी दर (रु. प्रति 10 वर्ग मीटर प्रति वर्ग)			
1	मरमुगांव हार्बर व वास्को खाड़ी	11800	3500	0	0	590	*590	590

2	बैना	11800	3500	0	0	590	590	590
3	वास्को	58000	3500	0	0	2950	2900	2950
4	डबोलित	14000	3500	0	0	354	700	700
5	हैडलैंड साड़ा	9250	3500	0	0	472	462.50	472
6	बोगडा	9375	3500	0	5970	# 472	468.75	500

*नोट : $11800 \times 6\% \div 12 \text{ माह} = 59 \times 10 \text{ वर्ग मीटर} = 590 \text{ प्रति } 10 \text{ वर्ग मीटर प्रति माह}$

#बोगडा एमओपीटी द्वारा प्रस्तावित वर्तमान प्रस्ताव में एक नई प्रविष्टि है। इस भूमि के लिए प्राधिकरण द्वारा कोई पट्टा किराया अनुमोदित नहीं किया गया है। अतः 472/-रु. चालू पट्टा किराये के रूप में एमओपीटी द्वारा सुविचारित तथ्यात्मक स्थिति नहीं पाई गई है।

ख. तटाग्र

क्र. सं.	जोन/स्थान	भू-मूल्यांकन				अन्य कोई संगत कारक (चालू किराया/दरमान (प्रति 10 वर्ग मीटर) (16 जून, 2017)	संपत्ति का मासिक किराया @ 6% भूमि का बाजार मूल्य (रु. प्रति 10 वर्ग मीटर/प्रति माह)	एमओपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराया (रु. प्रति 10 वर्ग मीटर प्रतिमाह)
		अधिकृत मूल्यांकन के अनुसार उचित किराया (रु. प्रति वर्ग मीटर)	सरकारी रैकनर के अनुसार दर (रु. प्रति वर्ग मीटर)	पत्तन के आसपास संगत लेन-देन	उच्चतम निविदा सह नीलामी दर (रु. प्रति 10 वर्ग मीटर प्रति वर्ग)			
1	वास्को	135	120	0	0	132.5	112.50	133
2	वास्को से आगे और बेतुल	135	120	0	0	132.5	112.50	133

ग. वाणिज्यिक भवन

क्र. सं.	जोन/स्थान	भू-मूल्यांकन				अन्य कोई संगत कारक (चालू किराया/दरमान (प्रति 10 वर्ग मीटर) (16 जून, 2017)	संपत्ति का मासिक किराया @ 6% भूमि का बाजार मूल्य (रु. प्रति 10 वर्ग मीटर/प्रति माह)	एमओपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराया (रु. प्रति 10 वर्ग मीटर प्रतिमाह)
		अधिकृत मूल्यांकन के अनुसार उचित किराया (रु. प्रति वर्ग मीटर)	सरकारी रैकनर के अनुसार दर (रु. प्रति वर्ग मीटर)	पत्तन के आसपास संगत लेन-देन	उच्चतम निविदा सह नीलामी दर (रु. प्रति 10 वर्ग मीटर प्रति वर्ग)			
1	वाणिज्यिक भवन, वास्को रेलवे स्टेशन के निकट, वास्को गोवा – भूतल	93000	3500	0	0	*326.67	465	465
2	वाणिज्यिक भवन, वास्को रेलवे स्टेशन के निकट, वास्को गोवा – भूतल को छोड़कर	72000	3500	0	0	326.67	360	360

नोट:
(i). पत्तन ने 4 सितंबर, 2017 के पत्र के द्वारा बताया है कि मूल प्रस्ताव में 377 रु. अनजाने में हुई गलती है। यह आंकड़ा 326.67 रु. है।
(ii). वाणिज्यिक भवन, निकट वास्को रेल स्टेशन के लिए इस प्राधिकरण द्वारा 10 जून, 2015 को अनुमोदित 201698/1- रु. प्रतिमाह या उसके एक भाग के लिए पट्टा किराया पूरे भवन के लिए है। उक्त आदेश 17 जुलाई, 2015 से प्रभावी है। मूल्यांकन रिपोर्ट बताती है कि इस भवन का कुल निर्मित क्षेत्र 680.72 वर्ग मीटर है। तदनुसार एमओपीटी द्वारा निकाला गया वर्तमान पट्टा किराया प्रति वर्ग मीटर प्रतिमाह 326.67 रु. है (201698/- रु. प्रतिमाह X 1.02X1.02 = 2,22,372/- प्रतिमाह /680.72 वर्ग मीटर)।
(iii). एमओपीटी ने 16 जुलाई, 2016 को संदेय एक वृद्धि के स्थान पर 5% की दो वृद्धियां लागू की हैं। तदनुसार, 30 जून, 2017 को, समाप्ति की तारीख को यह 311.12 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह बनती है (यानी 2,11,783 रु. प्रतिमाह / 680.72 वर्ग मीटर) न कि 326.67 वर्ग मीटर प्रतिमाह जैसा एमओपीटी ने बताया है।

घ. नई संरचना कूज टर्मिनल भवन

क्र. सं.	जोन/स्थान	भू-मूल्यांकन				अन्य कोई संगत कारक (चालू किराया/दरमान (प्रति 10 वर्ग मीटर) (16 जून, 2017)	संपत्ति का मासिक किराया @ 6% भूमि का बाजार मूल्य (रु. प्रति 10 वर्ग मीटर/प्रति माह)	एमओपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराया (रु. प्रति 10 वर्ग मीटर प्रतिमाह)
		अधिकृत मूल्यांकन के अनुसार बाजार (रु. प्रति वर्ग मीटर)	सरकारी रैकनर के अनुसार दर (रु.प्रति वर्ग मीटर)	पत्तन के आसपास संगत लेन-देन	उच्चतम निविदा सह नीलामी दर (रु. प्रति 10 वर्ग मीटर प्रति वर्ग)			
1	कूज टर्मिनल भवन, हार्बर, मरगोमांव पत्तन न्यास, वास्को, गोवा।	45000	3500	0	0	0	225	225

ड. भूमि का बाजार मूल्य और एमओपीटी द्वारा प्रस्तावित इस प्राधिकरण द्वारा 27 फरवरी, 2016 के आदेश संख्या टीएएमपी/32/2015-एमओपीटी द्वारा अनुमोदित 36 संरचनाओं में से निम्नलिखित 4 संरचनाओं के लिए संशोधित किराया (घटा हुआ पट्टा किराया)

क्र. सं.	जोन/स्थान	भू-मूल्यांकन				अन्य कोई संगत कारक (चालू किराया/दरमान (प्रति 10 वर्ग मीटर) (16 जून, 2017)	संपत्ति का मासिक किराया @ 6% भूमि का बाजार मूल्य (रु. प्रति 10 वर्ग मीटर/प्रति माह)	एमओपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराया (रु. प्रति 10 वर्ग मीटर प्रतिमाह)
		अधिकृत मूल्यांकन के अनुसार बाजार (रु. प्रति वर्ग मीटर)	सरकारी रैकनर के अनुसार दर (रु.प्रति वर्ग मीटर)	पत्तन के आसपास संगत लेन-देन	उच्चतम निविदा सह नीलामी दर (रु. प्रति 10 वर्ग मीटर प्रति वर्ग)			
1	100 शैय्या अस्पताल भवन, हैडलैण्ड स्थित निकट, कचना शोधन संयंत्र, एमपीटी के लिए सादा, गोवा	22500	3500	0	0	210.00	112.50	113.00

2	“आईओसीएल/ पत्तन प्रयोक्ता भवन” के नाम से ख्याल, सीमा शुल्क बॉर्ड क्षेत्र, हार्बर, एमओपीटी, वास्को, गोवा	31500	3500	0	0	259.88	157.50	158.00
3	एमपीटी संस्थान स्वतंत्र मार्ग के पास, बरोदा के आगे, एमओपीटी, गोवा	60000	3500	0	0	1216.85	300.00	300.00
4	वी2 और वी3 सीड, मेनेजेस ब्रागंजा रोड के पीछे, एमओपीटी, वास्को, गोवा	13500	3500	0	0	78.75	67.50	68.00

अनुलग्नक- II

प्राधिकरण द्वारा 2 फरवरी, 2012 और 8 अगस्त, 2012 के संशोधित आदेश द्वारा भूमि और तटग्र क्षेत्र के लिए अनुमोदित, एमओपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित और प्राधिकरण द्वारा सुविचारित पट्टा किरायों का तुलनात्मक विवरण

(रु. प्रति 10 वर्गमीटर प्रतिमाह)							
क्र.सं.	जोन/स्थान	एमओपीटी का प्रस्ताव				प्राधिकरण द्वारा सुविचारित	
		02/02/2012 व 08/08/2012 के आदेश संख्या टीएमपी/8/2012-एमओपीटी द्वारा अनुमोदित पट्टा किराया	एमओपीटी द्वारा 16.06.2017 को सुविचारित वर्तमान पट्टा किराया 9% पेंशन उगाही सहित	एमओपीटी द्वारा सुविचारित बाजार मूल्य के 6% पर पट्टा किराया	वर्तमान पट्टा किराए से अधिक पट्टा किराया तथा 6% पर भूमि का बाजार मूल्य यानी 4 या 5 से अधिक एमओपीटी द्वारा प्रस्तावित और प्राधिकरण द्वारा सुविचारित	2.2.2012 और 8.8.2012 के आदेशों द्वारा अनुमोदित पट्टा किराया, 17.06.2017 को प्रतिवर्ष का पट्टा किराया निकालने के लिए 2% की वार्षिक वृद्धि के पश्चात्	पट्टा किराया प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित (किया जाना है) 17.06.2017 को उच्च पट्टा किराये के रूप में 6% भूमि के बाजार मूल्य से उच्च कालम 5 या 7
1	2	3	4	5	6	7	8
I	भूमि						
क	मारमुगांव और वास्को खाड़ी	500	590	590	590	552	590
ख	बैना	500	590	590	590	552	590
ग	वास्को	2500	2950	2900	2950	2760	2900
घ	डेबोलिम	300	354	700	354	331	700

ड.	हेडलैंड साडा	400	472	463	472	442	463
च	बोगडा	-	# 472	468.75	500	-	500

बोगडा एमओपीटी द्वारा प्रस्तावित चालू प्रस्ताव में एक नई प्रविष्टि है। इस भूमि के लिए प्राधिकरण द्वारा कोई पट्टा किराया अनुमोदित नहीं किया गया है। अतः 472/-रु. चालू पट्टा किराये के रूप में एमओपीटी द्वारा सुविचारित तथ्यात्मक स्थिति नहीं पाई गई है।

II	तटग्र क्षेत्र	(रु. में 10 वर्ग मीटर प्रति माह)					
क्र. सं.	जोन/स्थान	एमओपीटी द्वारा 9% पेंशन लेवी को शामिल करते हुए सुविचारित वर्तमान पट्टा किराया 16.06.2017 के अनुसार (रु. में 10 वर्ग मीटर प्रतिमाह)					
		आदेश सं. टीएएमपी/ 8/2012 – एमओपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराया 02/02/2012 & 08/08/2012.	एमओपीटी द्वारा 9% पेंशन लेवी को शामिल करते हुए सुविचारित वर्तमान पट्टा किराया 16.06.2017 के अनुसार	अधिकृत मूल्यांकक के अनुसार उचित किराया	एमओपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराया	8.8.2012 के आदेशों द्वारा अनुमोदित पट्टा किराया, 17.06.2017 को प्रतिवर्ष का पट्टा किराया निकालने के लिए 2% की वार्षिक वृद्धि के पश्चात्	क्र.सं. (ख) के लिए मौजूदा पट्टा किराये के आधार पर (क) तथा (ख) के लिए समान पट्टा किराए हेतु पत्तन के प्रस्ताव पर आधारित टीएएमपी द्वारा पट्टा किराया अनुमोदित (किया जाना)
1	2	3	4	5	6	7	8
क	वास्को	(i). 300 (ii).500	*132.50	112.50	133.00	#(i). 331 (ii).552	133
ख	वास्को से आगे और बेतुल	120	*132.50	112.50	133.00	133	133

* एमओपीटी द्वारा भेजी गई मूल्यांकक की रिपोर्ट और बोर्ड का अनुमोदन वर्तमान पट्टा किराया 312.50 रु. दर्शाता है। परंतु, एमओपीटी ने बाद में बताया कि 9% पेंशन उगाही सहित चालू पट्टा किराया 145/- रु. प्रति 10 वर्ग मीटर प्रतिमाह है।

जहां तक क्रमांक (क) वास्को का संबंध है, तटग्र क्षेत्र के लिए पट्टा किराया दो उप-श्रेणियों में निर्धारित है। क्रमांक (क) के लिए एमओपीटी द्वारा दिया गया चालू पट्टा किराया प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित वर्तमान पट्टा किराए के अनुरूप नहीं है।

अनुलग्नक— III

मरमुगांव पत्तन न्यास की संपदा के दरमान (एसओआर)

सामान्य टिप्पणी:

प्रचलित दरमान/लाइसेंस शुल्क और पट्टेदारी किरायों की अनुसूची और मार्गाधिकार प्रभार में प्रदत्त सभी शर्तों/नोट्स और मार्गाधिकार प्रभार उस सीमा तक लागू होंगे जिस सीमा तक ये पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी संशोधित भूमि नीति 2014 और समय पर यथासंशोधित प्रदत्त शर्तों से असंगत नहीं है। असहमति की स्थिति में, सरकार द्वारा महापत्तन संशोधित भूमि नीति 2014 में प्रदत्त शर्तें ही प्रचलित होंगी।

I. भवन एवं अन्य संरचनाओं के लिये पत्तन भूमि पर लाइसेंस शुल्क:

क्र.सं.	जोन/ स्थान	दर प्रति 10 वर्ग मीटर अथवा उसका अंश प्रति कैलेंडर माह या उसका अंश (रु. में)
1	मरमुगांव हार्बर तथा वास्को खाड़ी	590.00

2	बायना	590.00
3	वास्को	2900.00
4	डाबोलिम	700.00
5	हैडलैंड साडा	463.00
6	बोगडा	500.00

II. तटाग्र भूमि के अधिभोग प्रभार:

क्र.सं.	जोन/ स्थान	दर प्रति 10 वर्ग मीटर अथवा उसका अंश प्रति कैलेंडर माह या उसका अंश (रु. में)
1	वास्को तटाग्र	133.00
2	वास्को खाड़ी से आगे और बेतुल	133.00

III. मार्गाधिकार प्रभार:

क्र.सं.	जोन/ स्थान	दर प्रति 10 वर्ग मीटर अथवा उसका अंश प्रति कैलेंडर माह या उसका अंश (रु. में)
1.	मरमुगांव और वास्को खाड़ी	590.00
2.	हैडलैंड साडा तथा बोगडा	500.00
3.	बायना	590.00
4.	वास्को खाड़ी से आगे पत्तन सीमाओं तक (डाबोलिम/चिकालिम/सान्कोअले/जुआरी नदी का उत्तर/बेतुल तटाग्र	133.00

IV. परिसरों के लिए पट्टा किराया - वास्को रेलवे स्टेशन के पास वाणिज्यिक भवन :

क्र.सं.	जोन/ स्थान	दर प्रति वर्ग मीटर प्रति माह (रु. में)
1.	वाणिज्यिक भवन निकट वास्को रेलवे स्टेशन, वास्को, गोवा – <u>भू-तल</u>	465.00
2.	वाणिज्यिक भवन निकट वास्को रेलवे स्टेशन, वास्को, गोवा – <u>भूतल से अन्य तल</u>	360.00

V. कूड़ा टर्मिनल भवन:

क्र.सं.	जोन/ स्थान	दर प्रति वर्ग मीटर प्रति माह (रु. में)
1.	कूड़ा टर्मिनल भवन, हार्बर, मरमुगांव पत्तन न्यास (एमपीटी) वास्को, गोवा	225.00

टिप्पणी:

- ऊपर अनुसूची I, II, III व IV में निर्धारित दरें 17 जून, 2017 से प्रभावी होंगी। अनुसूची V उस तारीख से प्रभावी होंगी जिस दिन भवन आकूपेशन के लिए तैयार होगा।
- ऊपर अनुसूची I, II, III व IV में निर्धारित दरें पांच वर्ष की अवधि यानी 16 जून, 2022 तक वैध रहेंगी। अनुसूची V में निर्धारित दरें अनुसूची I, II, III व IV में निर्धारित दरों के साथ सह-समाप्य होंगी यानी 16 जून, 2022 को।

- (iii). दरमान में दी गई दरें भूमि, तटग्र और मार्गाधिकारों के लिये, 2% वार्षिक की दर से स्वतः ही बढ़ जाएगी। परिसरों अर्थात् वास्को रेवले स्टेशन के पास, वाणिज्यिक भवन, की दरें दरमान के क्रियान्वयन की प्रभावी तिथि से प्रत्येक वर्ष की समाप्ति के बाद 5% वार्षिक की दर से स्वतः ही बढ़ जायेंगी।
- (iv). मार्गाधिकार प्रभारों के प्रयोजन से, एकल पाइप लाइनों द्वारा घेरे गए क्षेत्रफल की गणना उन पाइपलाइनों की लंबाई और व्यास के आधार पर की जानी चाहिए। बहुपरतों वाली पाइपलाइनों के चट्टों के मामले में, बहु-परत वाली पाइपलाइनों के चट्टों द्वारा घेरे गए वास्तविक क्षेत्रफल पर विचार किया जाना चाहिए और प्रयोक्ताओं को उस क्षेत्र से गुजर रही उनकी लाइनों की लंबाई और व्यास के आधार पर, आनुपातिक क्षेत्रफल के लिये बिल जारी किया जाना चाहिए। सड़को, रेल लाईनो, जेटियो आदि के सम्बंध में हिस्सा बांटे गये क्षेत्रफल के बारे में विभिन्न प्रयोक्ताओं को संबंधित क्षेत्रफल के 50% का आनुपातिक बिल यह मानते हुए जारी किया जाना चाहिए कि भूमि पर केवल उन्हीं का कब्जा नहीं है और जो कुछ उनके पास है, वह मार्ग का अधिकार ही है। जहां तक भूमिगत पाइपों का संबंध है यदि प्रयोक्ता यह सिद्ध कर दे कि आर पार जाने वाली भूमिगत पाइप लाइनों के ऊपर की सतह के क्षेत्र का कब्जा व्यावहारिक रूप से उनके पास नहीं है, तो ऐसी पाइप लाइनों द्वारा घेरा क्षेत्र मार्गाधिकार प्रभार लगाने के प्रयोजन से पाइप लाइन की लंबाई और व्यास के गुणनफल का 50% ही गिना जाना चाहिए।
- (v). जल क्षेत्र के लिये लाइसेंस शुल्क, उसके साथ संलग्न भूमि के लाइसेंस शुल्क के 50% पर प्रभारित किया जाएगा।

अनुलग्नक - IV

1. 27 फरवरी, 2016 के आदेश संख्या टीएएमपी/32/2015-एमओपीटी और तत्पश्चात् 4 जनवरी 2017 के संशोधन आदेश संख्या टीएएमपी/32/2015-एमओपीटी के अंतर्गत अनुसूची V के क्रमांक 2, 3, 4, 35 और 36 में सूचीबद्ध संरचनाओं के वर्तमान पट्टा किरायों में संशोधन जैसा नीचे दिया गया है:- अनुसूची - V - भाग III के अंतर्गत परिसरों के लिए पट्टा किराया (36 संरचनाएं) संपदा किराये

दिनांक 27 फरवरी, 2016 के आदेश संख्या टीएएमपी/32/2015-एमओपीटी द्वारा अनुमोदित			एमओपीटी द्वारा प्रस्तावित संशोधन		
क्र.सं.	जोन/स्थान	दर प्रति वर्ग मीटर प्रति माह (रु.में)	क्र.सं.	जोन/स्थान	दर प्रति वर्ग मीटर प्रति माह (रु.में)
2.	बेसमेंट+भूतल+अपर ग्राउण्ड+प्रथम तल आरसीसी निर्मित संरचना 100 शैय्या अस्पताल भवन, हैडलैण्ड स्थित निकट, कचना शोधन संयंत्र, एमओपीटी के लिए सादा, गोवा	200.00	1.	100 शैय्या अस्पताल भवन, हैडलैण्ड स्थित निकट, कचना शोधन संयंत्र, एमओपीटी के लिए सादा, गोवा	113.00
3.	भू-तल आरसीसी निर्मित संरचना भवन जो V3 शैड के नाम से ख्यात है, ऑफ मैन्जज ब्रगांजा रोड, मरमागोवा पत्तन न्यास, बैना एमओपीटी, गोवा	75.00	2.	वी1, वी2 और वी3 शैड के नाम से ख्यात है, ऑफ मैन्जज ब्रगांजा रोड, मरमागोवा पत्तन न्यास, बैना एमओपीटी, गोवा	68.00
4.	भू-तल आरसीसी निर्मित संरचना भवन जो V2 शैड के नाम से ख्यात है, ऑफ मैन्जज ब्रगांजा रोड, मरमागोवा पत्तन न्यास, बैना (एमपीटी), गोवा	75.00			
35.	विद्यमान भवन के साथ विकसित भूमि, एमपीटी संस्थान के नाम से ख्याल, स्वतंत्र पथ के साथ, बैंक ऑफ बड़ौदा के पास, एमओपीटी, वास्को, गोवा	1,158.90	33.	एमपीटी संस्थान स्वतंत्र पथ के साथ, बैंक ऑफ बड़ौदा के साथ, मरमुगांव पत्तन न्यास, वास्को गोवा	300.00
36.	स्टील्ट+6 उपरि तल, आरसीसी निर्मित संरचना, भवन "आईओसीएल/ पत्तन प्रयोक्ता भवन" के नाम से ख्याल, सीमा शुल्क बॉर्ड क्षेत्र, हार्बर, एमओपीटी, वास्को, गोवा	247.50	34.	पत्तन प्रयोक्ता भवन (आईओसीएल) के नाम से ख्याल, सीमा शुल्क बॉर्ड क्षेत्र, हार्बर, एमओपीटी, वास्को, गोवा	158.00

2. क्रम संख्या 1- भू-तल आरसीसी फ्रेमड संरचना, भवन वी1 शैड से ख्यात, मेंज़ल ब्रगांजा रोड, मरमुगांव पत्तन न्यास (एमपीटी), गोवा को विलुप्त कर दिया गया है क्योंकि इसे क्रमांक 2 (नया क्रमांक 1) पर वी2 और वी3 शैडों से जोड़ दिया गया है। जोड़े जाने के परिणामस्वरूप वर्तमान दरमान में क्रमांक 1, 3 और 4 निर्धारित पट्टा दर को क्रमांक 2 के रूप में निर्धारित किया जाता है और वर्तमान दरमान में वर्तमान पट्टा किराया अनुसूची में क्रमांक 2 से 36 को 1 से 34 तक पुनः संख्याकित किया जाता है।
3. परिसरों के लिए वर्तमान पट्टा किराया अनुसूची में निम्नलिखित टिप्पण को नोट संख्या 8 के रूप में अंतर्विष्ट किया जाए।
 - (ii). उपरोक्त संरचनाओं के लिए संशोधित पट्टा किराये भारत के राजपत्र में आदेश की अधिसूचना की तारीख से 30 दिन की समाप्ति के पश्चात प्रभावी होंगे। उपरोक्त संरचनाओं के पट्टा किरायों की वैधता इस प्राधिकरण के 27 फरवरी 2016 के आदेश संख्या टीएएमपी/32/2015-एमओपीटी द्वारा अनुमोदित अन्य पत्तन संरचनाओं के पट्टा किरायों की वैधता के साथ सह-समाप्त होंगे।

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

Mumbai, the 14th December, 2017

No.TAMP/38/2017-MOPT.—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal of Mormugao Port Trust (MOPT) for revision of its Estate Rentals following the amended Land Policy Guidelines for Major Ports, 2014, as in the Order appended hereto.

Tariff Authority for Major Ports

No. TAMP/38/2017-MOPT

Mormugao Port Trust

- - -

Applicant

QUORUM:

- (i). Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii). Shri. Rajat Sachar, Member (Economic)

O R D E R

(Passed on this 14th day of November 2017)

This case relates to the proposal dated 21 April 2017 received from Mormugao Port Trust (MOPT) for revision of its Estate Rentals. The MOPT in, its proposal dated 21 April 2017, has also proposed to revise lease rentals for various structures of Port. The MOPT has filed the proposal under the amended Land Policy Guidelines, 2014 issued by Ministry of Shipping (MOS).

2.1. Before dealing with the current proposal filed by MOPT, it is relevant to bring out the approval granted by this Authority for the existing lease rent of port lands and structures.

2.2. This Authority vide its Order No.TAMP/8/2012-MOPT dated 02 May 2012, has approved the revised Schedule of Rent (SOR) for the Estate Rentals of MOPT. The same has been notified in the Gazette of India, Extraordinary (Part III Section 4) on 18 May 2012 vide Gazette No.130. The revised SOR of Estate Rentals of Mormugao Port Trust was made effective after expiry of 30 days from the date of notification of the Order in the Gazette of India. Accordingly, it came into effect from 17 June 2012 subject to 2% annual escalation as proposed by the port. The validity of the revised lease rent was prescribed for 5 years i.e. upto 16 June 2017.

2.3. The MOPT subsequently requested for review of the lease rental approved in May 2012 relating to Mormugao Harbour and Head land Sada based on the differential value of land within the Mormugao Harbour and Head land Sada. This Authority vide its Order No.TAMP/8/2012-MOPT dated 8 August 2012 has approved the lease rental proposed by MOPT in its review application. The Order was notified in the Gazette of India, Extraordinary (Part III Section 4) on 1 October 2012 vide Gazette No.215. The revised SOR for Estate Rentals of Mormugao Port Trust was made effective from the date the tariff Order dated 2 May 2012 was implemented and valid for the period of 5 years. The lease rental approved by this Authority in the said review Order is as under:

I. LICENSE FEE ON PORT LAND FOR OFFICE BUILDING AND OTHER STRUCTURES:

Description	Rate per 10 sqm. or part thereof per calendar month or part thereof (in ₹)
Licence fee on Port land for maintaining office bldgs. and other structures at:	
(a). Mormugao Harbour and Vasco Da Gama - Bay.	
(i) Land surveyed under Chalta no. 3 of P.T Sheet no.7	300.00
(ii) Land other than at (i) above	500.00
(b). Head Land Sada	
(i) Land surveyed under Chalta no. 2 of P.T Sheet no.54	250.00
(ii) Land other than at (i) above	400.00
(c). Baina	500.00
(d). Vasco Da Gama - City	2500.00
(e). Dabolim	300.00

II. CHARGES FOR OCCUPATION OF FORESHORELAND

Sr. No.	Description	Rate (in ₹)	Unit
1.	For the purpose of carrying out launch/ barge repairs workshop or any other industry including Commercial/ Non-Commercial purpose at Vasco Da Gama bay. (i). Land surveyed under Chalta no. 3 of P.T Sheet no.7 (ii). Land other than at (i) above.	300.00 500.00	Per 10 sqm. or part thereof per calendar month or part thereof.
2.	For the purpose of carrying out launch/ barge repairs workshop or any other industry including Commercial/ Non-Commercial purpose beyond Vasco Da Gama bay upto the port limits (Dabolim/ Chicalim/ Sancoale/ North of Zuari River/ Betul Foreshore).	350.00	- do -

III. WAY LEAVE CHARGES:

Sr. No.	Description	Rate per 10 sqm. or part thereof per calendar month or part thereof (in ₹)
	Way leave charges at:	
(a).	(a). Mormugao/ Vasco Da Gama - Bay.	
	(i). Land surveyed under Chalta no. 3 of P.T Sheet no.7	300.00
	(ii). Land other than at (i) above	500.00
(b).	(b). Head Land Sada/ Bogda.	
	(i). Land surveyed under Chalta no. 2 of P.T Sheet no.54	250.00
	(ii). Land other than at (i) above	400.00
(c).	Baina	500.00
(d).	Beyond Vasco Bay upto Port limit, Dabolim/ Chicalim/ Sancoale/ North of Zuari River/ Betul Foreshore	350.00

Note :

1. For the purpose of way leave charges, the area occupied by single pipelines should be calculated based on the diameter and length of those pipelines. In case of multi-layer pipeline stacks, the physical area occupied by the multilayer pipeline stacks should be considered and the respective users should be billed for pro-rata area on the basis of the diameter and length of their pipelines passing through that area. With respect to the area shared with road, rails, jetties, etc., the respective users should be billed pro-rata for 50% of the concerned area assuming that they do not have exclusive possession of land and what they have is only 'Right of Way'. As far as underground pipes are concerned if the users establish that the possession of surface area above the underground cross-country pipelines is not physically with them, the area occupied by such pipelines should be counted 50% of the product of diameter and length, for the purpose of levy of way leave charges.
 2. The way leave charges at Land surveyed under Chalta no. 3 of P.T Sheet no.7 as prescribed at (a)(i) above would stand revised to `500/- per 10 sqm. or part thereof per calendar month or part thereof, immediately upon the MOPT reclaiming the rear seaside of the said portion of land.
 3. The way leave charges at Land surveyed under Chalta no. 2 of P.T Sheet no.54 as prescribed at (b)(i) above would stand revised automatically to `400/- per 10 sqm. or part thereof per calendar month or part thereof, immediately shifting of the garbage plant from the said portion of land.
 4. The Licence Fees for water area shall be charged 50% of the licence fee of abutting land.
 5. The rates provided in the Scale of Rates shall get automatically escalated by 2% per annum after expiry of each year from the effective date of implementation of the Scale of Rates and the escalated rates shall be considered as the prevailing Scheduled Rent for the concerned year. The rate so arrived is rounded off to nearest Rupee.
- 3.1. Subsequently, the MOPT has filed a proposal in September 2014 for fixation of lease rental for a commercial building owned and constructed by the MOPT near Vasco Railway Station. The proposal was disposed of by this Authority vide Order No.TAMP/57/2014-MOPT dated 10 June 2015 and the same has been notified on 2 July 2015 vide Gazette No.233. The lease rent for commercial building as Vasco Railway Station was made effective after 15 days from the date of notification of the Order, as the MOPT has expressed its urgency as the premises was lying vacant. The validity of the lease rental was prescribed co terminus with the validity of the Estate Rentals approved vide Order dated 2 May 2012 i.e., upto 16 June 2017. The lease rental approved by this Authority in the said Order dated 10 June 2015 is as under:

Lease Rental for Premises:

Description	Rate Per Month or Part thereof (in ₹)
Commercial Building near Railway Station at Vasco	2,01,698.00

- 3.2. Thereafter, the MOPT vide its proposal dated 27 April 2015 sought approval of 36 Structures of Port following the Land Policy Guidelines, 2014. This Authority vide its Order No. TAMP/32/2015-MOPT dated 27 February 2016 has approved the lease rentals of various Port Structures based on the proposal filed by the MOPT. The same has been notified on 13 April 2016 vide Gazette No.133. The revised lease rentals for the various port structures of MOPT was made effective after expiry of 30 days from the date of notification of the Order in the Gazette of India. Thus, it came into effect from 13 May 2016. The validity of lease rent for 36 Structures is prescribed for 5 years i.e. valid upto 12 May 2021. The Lease rental for premises (36 structures) approved by this Authority as proposed by MOPT is given below:

Sr. No.	Description	Lease rent per sq. mtr. per month or part thereof (in ₹)
1.	Ground floor R.C.C. framed structure, building known as V1 shed, off. Menezes Braganza Road, Mormugao Port Trust, Baina (MPT), at Goa.	75.00
2.	Basement+ground+upperground+first floor R.C.C framed structure, 100 bedded hospital building near garbage treatment plant at Headland, Sada for MPT at Goa	200.00
3.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as V3 shed, off. Menezes Braganza Road, Mormugao Port Trust, Baina (MPT), at Goa	75.00
4.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as V2 shed, opp Menezes Braganza Road, Mormugao Port Trust, Baina (MPT), at Goa	75.00
5.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as T1 shed (Transit Shed), Near Berth No.10, inside custom bound area, Mormugao Port Trust, Vasco at Goa.	75.00

6.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as T2 shed (Transit Shed), Near Berth No.10, inside custom bound area, Mormugao Port Trust, at Goa	75.00
7.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as T3 shed (Transit Shed), Near Berth No.10, inside custom bound area, Mormugao Port Trust, at Vasco-Goa	75.00
8.	Ground+2 upper floor, building which is known as G.C.B building near berth no.11 at Harbour, MPT, Goa.	180.00
9.	Ground floor with balcony R.C.C framed structure, building known as Sayantara Auditorium, MPT, Headland Sada, Vasco-Goa.	160.00
10.	Ground +2 upper floor building which is known as old CME's office building, MPT at Jetty, Goa.	180.00
11.	Ground +2 upper floor R.C.C framed structure, building known as Sports Academy, MPT at Baina, Goa.	275.63
12.	Ground+3+partly 4th upper floor R.C.C framed structure, building known as "Old Administrative Building" inside custom bound area at Harbour, MPT, Vasco.	202.50
13.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as MPT shopping complex at Harbour, MPT, Sada, Vasco, Goa.	140.00
14.	Three No's of Ground+1 upper floor R.C.C framed structure Commercial cum Residential building known as MPT Shopping Complex at Headland, MPT, Sada, Vasco.	485.76
15.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as old Primary Health Centre, MPT at Headland Sada, Goa.	180.00
16.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as Dr. Ambedkar Voacational centre at Headland, MPT, Goa.	180.00
17.	Ground floor R.C.C framed structure, known as CHLD Community Building at Headland, MPT, Goa.	180.00
18.	Ground+2 upper floor R.C.C framed structure building known as Port Users Building inside custom bound area, Major Bunder, MPT at Vasco, Goa.	367.00
19.	Ground floor R.C.C framed structure, known as 'Old Power House' building near berth No.11 at Harbour, Mormugao Port Trust, Vasco, Goa.	135.00
20.	Ground floor load bearing structure, building known as Sub Standard Quarters at Desterro, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	75.00
21.	Ground floor R.C.C framed structure, Building known as Information Centre (SBI ATM) at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	390.00
22.	Ground +1 upper floor R.C.C framed structure, Building known as HRD Centre, Mormugao Port Trust (MPT) at Headland, Goa	300.00
23.	Ground floor load bearing & Ground +1 upper floor R.C.C framed structure known as Office Club Buildings, near main bus- Stop at Headland, Mormugao Port Trust (MPT) at Vasco, Goa.	225.00
24.	Flat No 191/1/4 on ground floor, building known as "A" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	140.00
25.	Flat No 205 (2/2) on 1st floor, building known as "B" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	140.00
26.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as T4 shed (Transit Shed), Near Gate No.1, inside custom bound area, Mormugao Port Trust (MPT) at Vasco, Goa.	75.00
27.	Flat No 148 on ground floor, building known as "C" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Vasco, Goa.	140.00
28.	Flat No A on ground floor, building known as "D" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	140.00
29.	Ground + 1 upper floor bungalow for Head of Department at Headland, Vasco Goa.	275.00
30.	Developed land parcel, proposed used for C.F.S, which is owned by 'Mormugao Port Trust', near AC plant, Ganesh Benzo Plast Tanks, at Bogda, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	67.50
31.	Ground+3 upper floor building, R.C.C framed structure building known as Cruise Business Centre (Old CHLD Building) at Harbour, Mormugao Port Trust, Vasco, Goa.	202.50
32.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as Civil Engineering Maintenance Site Office at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	180.00
33.	Land with existing old structure which is known by 'Old MPT Hospital Building', behind Sanjeevani Hospital and Anand Square Building, at Baina, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	75.00
34.	Land with existing old structure which is known by 'Old Palace Hotel Building', inside custom bound area at Harbour, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	100.00
35.	Developed land with existing building, which is known as 'MPT Institute', adjacent to Swatantra Path, Next to Bank of Baroda, Mormugao Port Trust (MPT), Vasco, Goa.	1,158.90
36.	Stilt + 6 Upper floor R.C.C framed Structure, building known as " IOCL/Port Users Building", inside custom bound area at Harbour, Mormugao Port Trust (MPT) at Vasco, Goa	247.50

(ii). The existing note no. 5 under Part III Estate Rental to be replaced with the following:

“(ii). The rates provided in the Scale of Rates shall get automatically escalated by 2% per annum for land at I, II and III and by 5% per annum for Lease Rentals for Premises at IV at V after expiry of each year from the effective date of implementation of the Scale of Rates and escalated rates shall be considered as the prevailing Scheduled Rent for the concerned year. The rate so arrived is rounded off the nearest Rupee”.

(iii). Insert the following note no 6 after note no. 5 in the existing Part III Estate Rental:

“The Special Rate prescribed at PART – V of the general revision of Scale of Rates approved by the Authority vide Order No. TAMP/43/2012-MOPT dated 14 June 2013 shall not be applicable to the Lease Rent for Premises (36 structures) prescribed at Schedule V above”.

(iv). Insert the following note no 7 in the existing Part III Estate Rental:

“The lease rent prescribed for structures at V above shall be valid for 5 years from the date this order comes into effect”.

3.3. With reference to the Order dated 27 February 2016, the MOPT vide its proposal dated 8 August 2016 requested for an amendment in the lease rental applicable for one of the premises i.e., Headland Sada Shopping Complex building in view of some error noticed while assessing the market value of the said building. This Authority has passed an Order No. TAMP/32/2015-MOPT dated 4 January 2017 amending the lease rent for headland Sada Shopping Complex building as proposed by MOPT. The amended lease rental approved by this Authority is as under. The validity of the amended lease rental was prescribed from the date the revised lease rental approved by this Authority vide Order No.TAMP/32/2015-MOPT dated 27 February 2016.

Sr. No.	Description	Lease rent per sq. mtr. per month or part thereof (in ₹)
14.	Three No's of Ground+1 upper floor R.C.C framed structure Commercial cum Residential building known as MPT Shopping Complex at Headland, MPT, Sada, Vasco.	260.00

3.4. The MOPT had vide its proposal dated 28 May 2012 MOPT requested for revision of licence fee in respect of foreshore land beyond Vasco Da Gama approved by this Authority vide Order No.TAMP/8/2012-MOPT dated 8 August 2012, from ₹350/- per 10 sq. mtr. per month to ₹120/- per 10 sq. mtr. per month. This Authority has passed an Order No. TAMP/23/2017-MOPT dated 21 July 2017 amending the licence fee prescribed at Serial No.2 under Schedule II charges for occupation of foreshore land as proposed by the MOPT. The validity of the amended licence fee was prescribed from 17 June 2012 validity till 16 June 2017. The amended lease rental approved by this Authority is as under.

II. CHARGES FOR OCCUPATION OF FORESHORELAND

Sr. No.	Description	Rate (in ₹)	Unit
1.	For the purpose of carrying out launch/ barge repairs workshop or any other industry including Commercial/ Non-Commercial purpose beyond Vasco Da Gama bay upto the port limits (Dabolim/ Chicalim/ Sancoale/ North of Zuari River/ Betul Foreshore).	120.00	Per 10 sq. mtr. or part thereof per calendar month or part thereof.

4.1. In view of the expiry of validity of the lease rentals of Port land approved by this Authority vide Order dated 2 May 2012 and lease rent for commercial building at Vasco approved vide Order dated 10 June 2015 both which has validity till 16 June 2017 as explained earlier, the MOPT under cover of its letter dated 21 April 2017 has filed its proposal for revision of its Estate Rentals. As stated earlier, the MOPT has also proposed to revise the lease rentals for 36 port structures whose validity is till 12 May 2021. The main points made in its proposal are summarized as follows:

- (i). The Scale of Rates revised during June 2012 did not include the rates for Building / Sheds. A separate proposal was sent to TAMP after the approval of the Board. TAMP vide its Order No.TAMP/32/2015-MOPT dated 27 February 2016 has approved the lease rentals of various Port Structures and the same has been notified in the Gazette No.134. The fixation of Lease Rentals of various Port Structures was effective from 13 May 2016.
- (ii). It is proposed to consolidate the rate revision proposal on land rentals and rentals for various Port Structures.

- (iii). The method of fixation of lease rent has to be as per clause 18(b) based on the market value determined as per clause 18(a) of the Land Policy Guidelines, 2014. The market value of the land has to be assessed as per the five factors prescribed in clause 18(a) of the Land Policy Guidelines.
- (iv). The Port has appointed M/s. Kanti Karamsey and Co., approved land valuer to value the various land and buildings of the Port. Accordingly, the valuer has valued the land, foreshore area and buildings. The summary of the Land Valuation furnished by the approved valuer is tabulated hereunder:

A. LAND		Valuation of Land				Monthly Rent of the Property @ 6% (₹. per 10 sq. mtr.)	Any Other Relevant Factor (Current Rent / SOR)/ (₹. per 10 sq. mtr.) (16 June 2017)
Sr. No.	Zone/Location	Market Value as per Approved Valuer (₹. per sq. mtr)	Rate As Per State Govt Reckoner (₹. per sq. mtr)	Relevant Transactions in Port's Vicinity	Highest Tender-cum-Auction Rate (₹. per 10 sq. mtr per annum)		
1	Mormugao Harbour & Vasco Bay	11800.00	3500.00	0.00	0.00	590.00 *	590.00
2	Baina	11800.00	3500.00	0.00	0.00	590.00	590.00
3	Vasco	58000.00	3500.00	0.00	0.00	2900.00	2950.00
4	Dabolim	14000.00	3500.00	0.00	0.00	700.00	354.00
5	Headland Sada	9250.00	3500.00	0.00	0.00	462.50	472.00
6	Bogda	9375.00	3500.00	0.00	5970.00 [#]	468.75	472.00

* [11800 x 6% ÷ 12 months = 59 x 10 sq. mtr = 590 per 10 sq. mtr. per month]

[The MOPT subsequently vide its email dated 16.10.2017 has furnished the details regarding highest tender-cum-auction rate for Bogda Plot]

B. FORESHORE		Fair Rent as per Approved Valuer (₹. per sq. mtrs. per year)	Rate As Per State Govt Reckoner ₹. per sq. mtr per year	Relevant Transactions In Port's Vicinity	Highest Tender-cum-Auction Rate (₹. per 10 sq. mtr per annum)	Monthly Rent of ₹. per 10 sq.mtr.	Any Other Relevant Factor (Current Rent / SOR) / (16 June 2017) ₹./10 sq. mtr.
Sr. No.	Zone/Location						
1	Foreshore Area at Vasco & Betul	135.00	120.00	0.00	0.00		
2	Foreshore Area at Betul	135.00	120.00	0.00	0.00	112.50	132.50

C. BUILDINGS		Valuation of Structures				Rent of The Property @ 6% ₹. per Sq. mtr. Per month	Any Other Relevant Factor Current Escalated SOR ₹./per sq. mtr. per month (16 June 2017)	Remarks
Sr. No.	Zone/Location	Market Value as per Approved Valuer (₹. Per Sq. Mtr)	Rate As Per State Govt Reckoner ₹. Per Sq. Mtr	Relevant Transactions In Port's Vicinity	Highest Tender-cum-Auction Rate			
1	100 bedded hospital building near garbage treatment plant at Headland, Sada for MPT at Goa	22500.00	3500.00	0.00	0.00	112.50 **	210.00	There is garbage dump next to Hospital. The latest valuation is less than the previous valuation.
2	"B" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Vasco, Goa.	28000.00	3500.00	0.00	0.00	140.00	147.00	
3	"C" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Vasco, Goa.	28000.00	3500.00	0.00	0.00	140.00	147.00	
4	Cruise Terminal Building at Harbour, Mormugao Port Trust	45000.00	3500.00	0.00	0.00	225.00	225.75	

	(MPT) AT Vasco Goa.							
5	"Old Administrative Building" Outside custom bound area at Harbour, MPT, Vasco.	31500.00	3500.00	0.00	0.00	157.50	212.63	For custom house agents, a rent of ₹60/- per sq. mtrs. per month upto 40 sq. mtrs.
6	Port Users Building (IOCL), inside custom bound area at Harbour, Mormugao Port Trust (MPT) at Vasco, Goa	31500.00	3500.00	0.00	0.00	157.50	259.88	The Building is inside the Custom bound area, hence not accessible to the Public.
7 (a)	MPT Shopping Complex at Headland, MPT, Sada, Vasco.- Ground floor	47000.00	3500.00	0.00	0.00	235.00	273.00	
7 (b)	MPT Shopping Complex at Headland, MPT, Sada, Vasco.- Upper floor	28000.00	3500.00	0.00	0.00	140.00	273.00	
8 (a)	Commercial building, Near Vasco railway station, Vasco, Goa – Ground Floor	93000.00	3500.00	0.00	0.00	465.00	377.00 (MOPT subsequently vide its letter dated 4 September 2017 reported correct figure as 326.67 per sq.mtr per month)	
8 (b)	Commercial building, Near Vasco railway station, Vasco, Goa – Other than Ground Floor	72000.00	3500.00	0.00	0.00	360.00	377.00 (MOPT subsequently vide its letter dated 4 September 2017 reported correct figure as 326.67 per sq.mtr per month)	
9	MPT Institute', adjacent to Swatantra Path, Next to Bank of Baroda, Mormugao Port Trust (MPT), Vasco, Goa.	60000.00	3500.00	0.00	0.00	300.00	1216.85	Less demand for the Building.
10	V2 & V3 shed, opp. Menezes Braganza Road, Mormugao Port Trust, Baina (MPT), at Goa	13500.00	3500.00	0.00	0.00	67.50	78.75	Less demand for the Building.
11	Transit Shed, Near Berth No. 10, inside custom bound area, Mormugao Port Trust, Vasco at Goa	13500.00	3500.00	0.00	0.00	67.50	78.75	
12	G.C.B building near berth no.11 at Harbour, MPT, Goa.	36000.00	3500.00	0.00	0.00	180.00	189.00	
13	Sayantara Auditorium, MPT, Headland Sada, Vasco-Goa.	32000.00	3500.00	0.00	0.00	160.00	168.00	

14	Old CME's office building, MPT at Jetty, Goa.	36000.00	3500.00	0.00	0.00	180.00	189.00	
15	Sports Academy, MPT at Baina, Goa.	45000.00	3500.00	0.00	0.00	225.00	289.41	
16	MPT shopping complex at Harbour, MPT, Sada, Vasco, Goa.	28000.00	3500.00	0.00	0.00	140.00	147.00	
17	Old Primary Health Centre, MPT at Headland Sada, Goa.	36000.00	3500.00	0.00	0.00	180.00	189.00	
18	Dr. Ambedkar Vocational centre at Headland, MPT, Goa.	36000.00	3500.00	0.00	0.00	180.00	189.00	
19	CHLD Community Building at Headland, MPT, Goa.	36000.00	3500.00	0.00	0.00	180.00	189.00	
20	Port Users Building inside custom bound area, Major Bunder, MPT at Vasco, Goa.	32000.00	3500.00	0.00	0.00	160.00	385.35	
21	'Old Power House' building near berth No.11 at Harbour, Mormugao Port Trust, Vasco, Goa.	27000.00	3500.00	0.00	0.00	135.00	141.75	
22	Sub Standard Quarters at Desterro, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	15000.00	3500.00	0.00	0.00	75.00	78.75	
23	Information Centre (SBI ATM) at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	78000.00	3500.00	0.00	0.00	390.00	409.50	
24	HRD Centre, Mormugao Port Trust (MPT) at Headland, Goa	60000.00	3500.00	0.00	0.00	300.00	315.00	
25	Officers Club Buildings, near main bus- Stop at Headland, Mormugao Port Trust (MPT) at Vasco, Goa.	45000.00	3500.00	0.00	0.00	225.00	236.25	
26	"A" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	28000.00	3500.00	0.00	0.00	140.00	147.00	
27	"D" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	28000.00	3500.00	0.00	0.00	140.00	147.00	
28	Bungalow for Head of Department at Headland, Vasco Goa.	55000.00	3500.00	0.00	0.00	275.00	288.75	
29	C.F.S, which is owned by 'Mormugao Port Trust', near AC plant, Ganesh Benzo Plast Tanks, at Bogda, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	13500.00	3500.00	0.00	0.00	67.50	70.88	

30	Cruise Business Centre (Old CHLD Building) at Harbour, Mormugao Port Trust, Vasco, Goa.	40500.00	3500.00	0.00	0.00	202.50	212.63	
31	Civil Engineering Maintenance Site Office at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	36000.00	3500.00	0.00	0.00	180.00	189.00	
32	'Old MPT Hospital Building', behind Sanjeevani Hospital and Anandf Square Building, at Baina, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	15000.00	3500.00	0.00	0.00	75.00	78.75	
33	'Old Palace Hotel Building', inside custom bound area at Harbour, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	10000.00	3500.00	0.00	0.00	50.00	105.00	

A sample calculation in respect of land mentioned at (A) Sr. No.2 i.e. Baina and building mentioned at (C) Sr. No. 1 – 100 bedded Hospital in above table from the valuation report is given below:

Valuation for Baina:

Mentioned below are the factors considered for the purpose of valuation.

- a. Extent of land area
- b. Title of land
- c. Location and Road Frontage (100 to 150 feet)
- d. Level of Infrastructure (Approx. 18 mt. wide four lane road is very close to the subject property)
- e. Present state of development (Industrial land)
- g. Agricultural / Non Agricultural land (Non Agricultural in this case)
- h. Proximity to civic Amenities

Considering a base rate of ₹13,200/- per sq. mt. of land area, suitable premium/discounts to the above mentioned influencing factors are considered in order to arrive at a FSI rate for the subject property.

Influencing Factors	Premium / Discount
Extent of land area	-15%
Accessibility	-10%
Existing Infrastructure- Road, Rail, Sea & Arial	15%
Total	-10%
Base rate for FSI (₹./sq.mt.)	13,200

Adjustment (₹./sq.mt.)	-1320
Adjusted rate (₹./sq.mt.)	11,880
Say (₹./sq.mt.)	11,800

Hence, considering all the above mentioned factors, a rate of ₹11,800/- per sq.mtr. of non-agricultural land area is considered to be reasonable as on date of valuation.

So the fair market value of Baina will be : 22,610 sq mtr area x ₹11,800 = ₹26,67,98,000/-

Thus, considering all the above mentioned factors, the valuer is of the opinion that the fair market value of the said property is ₹26,67,98,000/- /- (Rupees Twenty Six Crores Sixty Seven Lakhs Ninety Eight Thousand only) as on the date of valuation i.e. 22 December 2016.

Applying 6% on ₹11,800/-, lease rent comes to ₹708/- per annum for the said land. When converted into per month per 10 sq. mtr. it works out to ₹590/- per month. (₹708 / 12 months*10 sq. mtr.)

**** Valuation For Building- Basement+ground+upperground+first floor R.C.C framed structure, 100 bedded hospital building near garbage treatment plant at Headland, Sada for MPT at Goa.**

Mentioned below are the factors considered for the purpose of valuation.

- MOPT Port Area
- Existing Infrastructure Road, Rail, Sea and Arial
- Extent of Construction Area
- Present Usage (Hospital)
- Location (Distance from Vasco City)
- Near Garbage Treatment Plant

Considering a base rate of ₹90,000/- per sq. mt. of land area, suitable premium/discounts to the above mentioned influencing factors, further noted recent demonetization drive has further dampened the real estate market place where fewer transaction have been witness for the past 2 to 3 months and time taken to realize has increased is considered in order to arrive at a unit rate for the subject property.

Influencing Factors	Premium / Discount
MOPT Port Area	5%
Existing Infrastructure- Road, Rail, Sea & Arial	5%
Extent of Construction Area	-20%
Present Usage(Hospital)	-20%
Location(Distance from Vasco City)	-20%
Near Garbage Treatment Plant	-25%
Total	-75%
Base rate for FSI (₹./sq.mt.)	90,000
Discount (₹./sq.mt.)	67,500
Adjusted rate (₹./sq.mt.)	22,500

Hence considering all the above mentioned factors, considering the location, type of construction, specification of building material used and making enquiries in the vicinity a unit rate of ₹22,500/- per sq.mtr. of build up area is considered to be reasonable as on date of valuation.

So the fair market value of MOPT Hospital will be: 11,839 sq mtrs of area x ₹ 22,500/- sq mtr = ₹ 26,63,77,500/-

Thus, considering all the above mentioned factors, the valuer is of the opinion that the fair market value of the said property is ₹26,63,77,500/- (Rupees Twenty Six Crores Sixty Three Lakhs Seventy Seven Thousand Five Hundred only) as on the date of valuation i.e. 10 February 2017. Applying 6% on ₹22,500/-, Lease rent comes to ₹1,350/- per annum for the said land. When converted into per month per sq. mtr. it works out to ₹ 112.50/- per month. (₹ 1350 / 12 months.)

- (v). The Land Policy Guidelines stipulate the rentals to be fixed at a minimum of 6% of the latest market value. Based on the above valuations, the monthly rentals for Port land, foreshore area and buildings excluding Service Tax have been worked out at 6% of the highest of valuation arrived at as per the Land Policy or the Current rent / Licence fee as per SOR whichever is higher. The rent so fixed for land and Foreshore Area shall be escalated by 2% per annum and rent for building to be escalated by 5% per annum.
- (vi). The matter was placed before the Land Allotment Committee which met on 11 April 2017. The MOPT has forwarded a copy of the Minutes of the meeting of the Land Allotment Committee (LAC) comprising of Dy. Chairman, FA & CAO, Chief Engineer and Traffic Manager held on 18 April 2017 for recommending revised lease rentals for port lands, foreshore area and various port structures. The LAC has considered the valuation report of the LAC approved valuer. The main observation/ recommendations contained in the said minutes of the meeting of the LAC are given below:
 - (a). Scale of Rates (SOR) in respect of estate rentals were revised in June 2012 and in respect of premises w.e.f. May, 2016. As per the Land Policy Guidelines, the SOR has to be revised every 5 years. Rent for the 36 premises has been notified in the Gazette of India, on 13 April 2016 and stipulates that the SOR in respect of premises will be revised every five years.
 - (b). During the discussion on revision of Estate Rentals, Chairman desired to have a common revision date for land and as well as premises. Accordingly, it is proposed that the proposal for revision of SOR for premises as well as land shall be submitted to TAMP for its notification.
 - (c). The LAC noted that the Land Policy Guidelines, 2014 has given the factors for fixing the revised Scale of Rates and one of the factors is the value of the property. As per the Land Policy, the annual lease rent shall not be less than 6% of the latest market value. The Port has appointed M/s. Kantikaramsey & Co. to value the properties through tendering. M/s. Kantikaramsey & Co, Mumbai has submitted the valuation report for all the listed land / premises as well as foreshore area at Mormugao and Betul.
 - (d). The LAC members observed that the rate per sq. mtr. in respect of premises inside custom bound area will be on higher side considering that access to the subject building in custom bound area is restricted and only Port Users will be interested in taking the subject building. The LAC members further observed that rate per sq. mtr. for new cruise building at Harbour is higher as compared to the other buildings.
 - (e). FA&CAO informed that higher in case of Cruise building is due to the construction cost / valuation of the subject building.
 - (f). The LAC members were of the opinion that the rate per sq. mtr. per month for new cruise building should be less since the subject building will be used only when cruise liners visit the Port and the rates for other building i.e. A.O. building at Harbour and new cruise building should be the same.
 - (g). The LAC members observed that current rate for the premises outside custom bound area is ₹ 202.50 per sq. mtr. per month and ₹ 247.50 per sq. mtr. per month inside custom bound area. The premises inside custom bound area are lying vacant due to the higher rent as well as there is no demand from Port Users.
 - (h). The LAC also noted that earlier in November 2016, Goa Customs House Agents Association, represented to the Chairman referring the letter addressed to Hon'ble Union Minister of Shipping, wherein they have stated that the base rent of ₹ 202.50 per sq. mtr. per month is exorbitant. They have also drawn reference to the circular dated 15.02.2005 issued by Directorate of Municipal Administration, Govt. of Goa, Panaji, on revision of rent of Mormugao Municipal Council for

Commercial premises. As per the circular, the rate applicable for commercial premises is ₹25/- per sq. mtr. Another letter from Chief Officer, Mormugao Municipal Council dated 23.11.2016 states that same circular is in force as on date. In fact, the notification was dated 15.02.2005, which is 12 years old. The escalated rent @ 5% per annum from 2004-05 to 2017-18 for 13 years works out to ₹44.90. Committee observed that these Port Users, in the past, have paid rent ranging from ₹124/- to ₹153/- per sq. mtr. per month. Hence, reducing drastically to ₹44.90 may not be appropriate. A meeting was held with Customs House Agents Association on 18.04.2017. During the meeting, these Agents expressed their concern about high rate and requested that they being the Customs House Agents and having a vital link with the Port for Exim trade, they should not be burdened with high rent.

(i). The recommendation of the LAC are summarized below:

(a). Recommended the market value of the land as given by the approved valuer for arriving at the proposed lease rental. The lease rentals is arrived at 6% on the market value of the land. A summary of the market value of land and the proposed lease rent recommended by LAC is given below:

LAND				
Sr. No.	Zone / Location	Market Value of land as per Approved Valuer (₹. per sq. mtr.)	Any Other Relevant Factor (Current Rent/ SOR/ 16 June 2017) [₹./10 sq. mtr.]	Proposed Lease Rent (₹. Per 10 Sq. m.)/ month
1.	Mormugao Harbour & Vasco Bay	11,800.00	590.00	590.00
2.	Baina	11,800.00	590.00	590.00
3.	Vasco	58,000.00	2,950.00	2,950.00
4.	Dabolim	14,000.00	354.00	700.00
5.	Headland Sada	9,250.00	472.00	472.00
6.	Bogda	9,375.00	472.00	500.00

FORESHORE				
Sr. No.	Zone / Location	Fair Rent as per Approved Valuer (₹. Per Sq. Mtr. Per year)	Any Other Relevant Factor (Current Rent/ SOR/ 16 June 2017) [₹./10 sq. mtr.]	Proposed Rate (₹. Per 10 Sq. m.)/ month
1.	Foreshore Area at Vasco & Betul.	135	132.5	133.00
2.	Foreshore Area at Betul	135	132.5	133.00

BUILDINGS					
Sr. No.	Zone / Location	Market Value of structures as per Approved Valuer (₹. Per Sq. Mtr.)	Any Other Relevant Factor Current Rent/ SOR/ (16 June 2017) [₹./10 sq. mtr.]	Proposed Rate (₹. Per Sq. m.)/ month	Remarks
1.	100 bedded hospital building near garbage treatment plant at Headland, Sada for MOPT at Goa.	22,500.00	210.00	113.00	There is garbage dump next to Hospital. The latest valuation is less than the previous valuation.
2.	“B” type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MOPT), Vasco, Goa.	28,000.00	147.00	147.00	
3.	“C” type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MOPT), Vasco, Goa.	28,000.00	147.00	147.00	

4.	Cruise Terminal Building at Harbour, Mormugao Port Trust (MOPT), Vasco, Goa.	45,000.00	225.75	225.00	
5.	“Old Administrative Building” Outside custom bound area at Harbour, MOPT, Vasco.	31,500.00	212.63	213.00	For Custom House Agents, a rent of ₹60/- per sq. mtrs. per month upto 40 sq. Mtrs.
6.	“Port Users Buidling (IOCL)”, inside custom bound area at Harbour, Mormugao Port Trust (MOPT), Vasco, Goa.	31,500.00	259.88	158.00	The building is inside the Custom bound area, hence not accessible to the public.
7. (a).	MOPT Shopping Complex at Headland, MOPT, Vasco, Ground Floor.	47,000.00	273.00	273.00	
7. (b).	MOPT Shopping Complex at Headland, MOPT, Vasco, Upper Floor.	28,000.00	273.00	273.00	
8. (a).	Commercial building, Near Vasco Railway Station, Vasco, Goa – Ground Floor.	93,000.00	377.00	465.00	
8. (b).	Commercial building, Near Vasco Railway Station, Vasco, Goa – Other than Ground Floor.	72,000.00	377.00	360.00	
9.	“MPT Institute”, adjacent to Swatantra path, Next to Bank of Baroda, Mormugao Port Trust (MOPT), Vasco, Goa.	60,000.00	1216.85	300.00	Less demand for the Building.
10.	V2 & V3 shed, opp. Menezes Braganza Road, Mormugao Port Trust (MOPT), Vasco, Goa.	13,500.00	78.75	68.00	Less demand for the Building.
11.	Transit Shed inside custom bound area, Mormugao Port Trust (MOPT), Vasco, Goa.	13,500.00	78.75	78.75	
12.	G.C.B. Building Near Berth No.11 at Harbour, Mormugao Port Trust (MOPT), Vasco, Goa.	36,000.00	189.00	189.00	
13.	Sayantara Auditorium, Mormugao Port Trust (MOPT), Vasco, Goa.	32,000.00	168.00	168.00	
14.	Old CME’s office building, MOPT at Jetty, Goa.	36,000.00	189.00	189.00	
15.	Sports Academy, MOPT at Baina, Goa.	45,000.00	289.41	289.41	
16.	MOPT Shopping Complex at Harbour, Mormugao Port Trust (MOPT), Vasco, Goa.	28,000.00	147.00	147.00	
17.	Old Primary Health Centre, Mormugao Port Trust (MOPT), Vasco, Goa.	36,000	189.00	189.00	
18.	Dr. Ambedkar Vocational Centre at Headland, MOPT, Goa.	36,000	189.00	189.00	
19.	CHLD Community Building at Headland, MOPT, Goa.	36,000	189.00	189.00	
20.	Port Users Building inside custom bound area, Major Bunder, MOPT, Vasco, Goa.	32,000	385.35	385.35	
21.	‘Old Power House’ Building near Berth No.11 at Harbour, MOPT, Vasco, Goa.	27,000	141.75	141.75	
22.	Sub Standard Quarters at Desterro, MOPT, Vasco, Goa.	15,000	78.75	78.75	
23.	Information Centre (SBI ATM) at Headland, MOPT, Vasco, Goa.	78,000	409.50	409.50	
24.	HRD Centre, MOPT at Headland, Goa.	60,000	315.00	315.00	
25.	Officers Club Buildings, Near Main Bus-stop at Headland, MOPT, Vasco, Goa.	45,000	236.25	236.25	

26.	“A” type Quarters at Headland, MOPT, Goa.	28,000	147.00	147.00	
27.	“D” type Quarters at Headland, MOPT, Goa.	28,000	147.00	147.00	
28.	Bungalow for Head of Department at Headland, Vasco, Goa.	55,000	288.75	288.75	
29.	C.F.S., which is owned by ‘Mormugao Port Trust’, near AC Plant, ganesh Benzo Plast Tanks, at Bagda, MOPT, Goa.	13,500	70.88	70.88	
30.	Cruise Business Centre (Old CHLD Building) at Harbour, MOPT, Vasco, Goa.	40,500	212.63	212.63	
31.	Civil Engineering Maintenance Site Office at Headland, MOPT, Goa..	36,000	189.00	189.00	
32.	‘Old MOPT Hospital Building’, behind Sajeevani Hospital and Anand Square Building, at Baina, MOPT, Goa.	15,000	78.75	78.75	
33.	‘Old Palace Hotel Building’, inside custom bound area at Harbour, MOPT, Goa.	10,000	105.00	105.00	

(b). In case of other premises, the present notified SOR to be charged.

(c). Recommended a concessional rent for licensed Customs House Agents @ `60/- per sq. mtr. per month for Old Administrative Building and Cruise Business Centre (Old CHLD Building) till expiry of the present lease tenure and for new customer the rate applicable is @ `60/- per sq. mtr. per month upto an area of 40 sq. mtr. For area more than 40 sq. mtr., rent will be charged as per rate prescribed at Sr. no.5 and 30 for Old Administrative Building and Cruise Business Centre (Old CHLD Building) respectively.

(d). The rent for land and Foreshore Area shall be escalated by 2% per annum and rent for building to be escalated by 5% per annum.

(vii). The proposal was placed before the Board on 21 April 2017 and the same was approved by the Board. The Board Resolution is being finalized and will be submitted.

[Subsequently, MOPT has furnished Board Resolution which is brought out in subsequent para].

(viii). Accordingly, based on the recommendations of the LAC and approval of its Board the MOPT has proposed lease rent for the port land, foreshore area and various port structures for approval alongwith the proposed lease rent schedule as given below:

(a). Land :

Sr. No.	Zone/Location	Lease Rent per 10 sq. mtr per month or part thereof (in ₹)
1	Mormugao Harbour & Vasco Bay	590.00
2	Baina	590.00
3	Vasco	2950.00
4	Dabolim	700.00
5	Headland Sada	472.00
6	Bogda	500.00

(b). Foreshore :

Sr. No.	Zone/Location	Lease Rent per 10 sq. mtr per month or part thereof (in ₹)
1	Foreshore Area at Vasco & Betul	133.00
2	Foreshore Area at Betul	133.00

(c). Buildings :

Sr. No.	Zone/Location	Proposed Rate (per sq.m. per month)(in ₹)
Residential/Hospital (Institutional/Social Infra in Headland Sada)		
1	100 bedded hospital building near garbage treatment plant at Headland, Sada for MPT at Goa	113.00
2	"A" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	147.00
3	"B" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Vasco,Goa.	147.00
4	"C" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Vasco,Goa.	147.00
5	"D" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	147.00
6	Bungalow for Head of Department at Headland, Vasco Goa.	288.75
7	Sub Standard Quarters at Desterro, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	78.75
MPT Colony - Commercial Establishments, Shops, etc.		
8	Sports Academy, MPT at Baina, Goa.	289.41
9	Old Primary Health Centre, MPT at Headland Sada, Goa.	189.00
10	Dr. Ambedkar Vocational centre at Headland, MPT, Goa.	189.00
11	CHLD Community Building at Headland, MPT, Goa.	189.00
12 (a)	MPT Shopping Complex at Headland, MPT, Sada, Vasco.- <u>Ground floor</u>	273.00
12 (b)	MPT Shopping Complex at Headland, MPT, Sada, Vasco.- <u>Upper floor</u>	273.00
13	Sayantara Auditorium, MPT, Headland Sada, Vasco-Goa.	168.00
14	Information Centre (SBI ATM) at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	409.50
15	HRD Centre, Mormugao Port Trust (MPT) at Headland,Goa	315.00
16	Officers Club Buildings, near main bus- Stop at Headland, Mormugao Port Trust (MPT) at Vasco,Goa.	236.25
17	Civil Engineering Maintenance Site Office at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	189.00
Cruise Bldg		
18	Cruise Terminal Building at Harbour, Mormugao Port Trust (MPT) AT Vasco Goa.	225.00
Port Users' Bldg - Inside & Outside Harbour		
19	"Old Administrative Building" Outside custom bound area at Harbour, MPT, Vasco.	213.00
20	Port Users Building (IOCL), inside custom bound area at Harbour, Mormugao Port Trust (MPT) at Vasco, Goa	158.00
21	G.C.B building near berth no.11 at Harbour, MPT, Goa.	189.00
22	Old CME's office building, MPT at Jetty, Goa.	189.00
23	MPT shopping complex at Harbour, MPT, Sada, Vasco, Goa.	147.00
24	Port Users Building inside custom bound area, Major Bunder, MPT at Vasco, Goa.	385.35
25	'Old Power House" building near berth No.11 at Harbour, Mormugao Port Trust, Vasco, Goa.	141.75
26	Cruise Business Centre (Old CHLD Building) at Harbour, Mormugao Port Trust, Vasco, Goa.	212.63
27	'Old Palace Hotel Building', inside custom bound area at Harbour, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	105.00
Cargo godowns/warehouse - Inside & Outside		
28	V2 & V3 shed, opp. Menezes Braganza Road, Mormugao Port Trust, Baina (MPT), at Goa	68.00
29	Transit Shed, Near Berth No. 10, inside custom bound area, Mormugao Port Trust, Vasco at Goa	78.75
Vasco - Commercial		
30 (a)	Commercial building, Near Vasco railway station, Vasco, Goa – <u>Ground Floor</u>	465.00
30 (b)	Commercial building, Near Vasco railway station, Vasco, Goa – <u>Other than Ground Floor</u>	360.00

31	MPT Institute', adjacent to Swatantra Path, Next to Bank of Baroda, Mormugao Port Trust (MPT), Vasco, Goa.	300.00
32	'Old MPT Hospital Building', behind Sanjeevani Hospital and Anandf Square Building, at Baina, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	78.75
CFS Paved Area - Bogda		
33	C.F.S, which is owned by 'Mormugao Port Trust', near AC plant, Ganesh Benzo Plast Tanks, at Bogda, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	70.88

Note:

- (i). The rates provided in the Scale of Rates shall get automatically escalated by 2% per annum for Land and Foreshore Area and the rates for building shall get automatically escalated by 5% per annum after expiry of each year from the effective date of implementation of the Scale of Rates.
- (ii). For licensed Custom House Agents, the rent applicable is ₹60/- per sq. mtrs. per month for Old Administrative Building and Cruise Business Centre (Old CHLD Building) mentioned at Sr. nos.19 and 26 respectively till expiry of present lease tenure. For fresh leases, rent is ₹60/- per sq. mtr per month applicable upto an area of 40 sq. mtrs.
- 4.2. To summarise, the MOPT has sought revision in Estate Rental for Land, Foreshore Area, Way Leave Charges, Commercial Building near Vasco Railway Station and Cruise Terminal Building at Harbour.
- 4.3. The MOPT has also proposed lease rent for new structure viz., Cruise Terminal Building at Harbour, Mormugao Port Trust (MOPT), Vasco, Goa and proposed the tariff at ₹225 per sq. mtr per month.
- 4.4. The MOPT has also proposed bifurcation in lease rent for Commercial building near Vasco Railway Station, Vasco – Ground Floor and Other than Ground Floor at ₹465 per sq. mtr per month or part thereof and ₹360 per sq. mtr per month or part thereof respectively as against existing lease rent approved by this Authority on monthly basis for the entire commercial building at ₹201698 per month or part thereof vide Order No.TAMP/57/2014-MOPT dated 10 June 2017.
- 4.5. A note is also proposed by MOPT for concessional rent for licenced Custom House Agents at structures.
- 5.1. Subsequently, the MOPT has, vide its letter dated 03 May 2017 furnished a copy of Board Resolution. The Board has approved the lease rent as recommended by the LAC in the Board meeting held on 21 April 2017 and the rent for land and foreshore area shall be escalated by 2% per annum and rent for building to be escalated by 5% per annum.
- 5.2. At our request vide our letter dated 02 May 2017, the MOPT has vide its letter dated 10 May 2017, forwarded a copy of Valuation Report. The MOPT vide its email dated 25 May 2017 has also forwarded the proposal along with the valuation report to all the users / user associations with a copy endorsed to us. The MOPT also stated that the proposal alongwith the Valuation Report has been hosted on the MOPT's website.
6. In accordance with the consultative procedure prescribed, the proposal dated 21 April 2017 of MOPT was forwarded vide our letter dated 2 May 2017 to the concerned users/ user organisations seeking their comments. We have received comments only from Indian Molasses Company Limited (IMCL) vide its email dated 9 May 2017 and Goa Custom House Agents Association (GCHAA) vide its letter dated 9 May 2017 which were forwarded to MOPT for comments. The MOPT has responded to the comments of IMCL and GCHAA.
7. A joint hearing in this case was held on 30 May 2017 at the MOPT premises. At the joint hearing, the MOPT made a power point presentation of its proposal. The MOPT and the concerned users/ user organizations/ lessees have made their submissions.
8. Based on the preliminary scrutiny of the proposal dated 21 April 2017, the MOPT was requested to furnish information / clarification on a few points vide our letter dated 3 August 2017. The MOPT vide its letters dated 4 September 2017 and letter dated 29 September 2017 after the Joint hearing has responded to the information/ clarifications sought by us. A summary of the information/ clarifications sought by us and the response of MOPT is tabulated below:

Sl. No.	Information/ Clarifications sought by us	Response from MOPT
(I).	After completion of the entire consultation process and after the Joint hearing held on the subject proposal, the MOPT vide letter dated 26 July 2017 has stated that Way Leave Charges were	The SOR for Way Leave Charges are same as land rent and the valuation and other parameters of land rent are applicable. Further annual escalation of 2% per

	inadvertently not included in its earlier proposal and has requested to insert the Way Leave Charges. Further, it is seen that the MOPT has also revised (upwards) the lease rent proposed for land in comparison to its earlier proposal dated 21 April 2017. The proposal of the MOPT for inclusion of Way Leave Charges and the revised lease rent proposed for the land in its proposal of 26 July 2017 are not accompanied with recommendation of the Land Allotment Committee (LAC) and approval of the Board of Trustees of MOPT which required to be submitted by the Port. The port to immediately furnish the recommendation of LAC and Board approval for inclusion of Way Leave Charges and revised lease rent for land.	annum as other parameter, w.e.f. June 2017 was incorporated, is only an arithmetical change. Therefore, it is requested not to insist for fresh Land Committee minutes and board approval for the revision proposal.																		
(II).	It is seen that the MOPT letter dated 26 July 2017 states that the revised lease rent for land and Way Leave is arrived based on the highest of the “Monthly rent of the Property @ 6% per 10 sq. mtr.” and “Any Other Relevant Factor”. In this regard, since the valuation of land by the approved valuer is of December 16 / February 2017, the relevance of applying 2% escalation on the lease rent on land proposed by MOPT earlier is not found to be in line with the guideline position. Further, as regards the method “Any Other Relevant Factor” our query at point no.II (ii) (b) (i) may be referred. The MOPT may therefore, relook at its proposal dated 26 July 2017 and furnish the recommendation of LAC and Board approval for its modified proposal.																			
(III).	General:																			
(1).	The proposal of the MOPT covers revision of lease rent in respect of the lease rent approved by the Authority for the following:																			
(i).	Order No.TAMP/8/2012-MOPT dated 2 May 2012, revising Estate Rentals of MOPT land and the review application Order dated 8 August 2012. The revised lease rent was effective from 17 June 2012 subject to 2% annual escalation with validity till 16 June 2017.	Factual																		
(ii).	Order No.TAMP/57/2014-MOPT dated 10 June 2015 fixing lease rental for a commercial building owned and constructed by the MOPT near Vasco Railway Station. The lease rent made effective from 17 July 2016 subject to 5% annual escalation. The validity of the approved lease rental is co terminus with Order dated 2 May 2012 i.e., upto 16 June 2017.	Factual																		
(iii).	Order No.TAMP/32/2015-MOPT dated 27 February 2016 fixing lease rentals of 36 Port Structures and an amendment Order dated 4 January 2017 in respect of lease rent for headland Sada Shopping Complex building as proposed by the port. The approved lease rentals are effective from 12 May 2016 and is valid upto 11 May 2021. In respect of (iii), the validity of the approved lease rent prevails till 11 May 2021. The port has in the proposed revision i.e. reduction in lease rent in respect of the following items of the 36 structures covered in the said Order citing that the Chairman of the port has desired to have a common revision date for land as well as premises. The port has also included lease rent for a new item which is given in the subsequent table herein below: <table><tr><th colspan="6">BUILDINGS</th></tr><tr><th>Sr. No.</th><th>Zone / Location</th><th>Market Value as per Approved Valuer (₹ Per Sq. Mtr.)</th><th>Any Other Relevant Factor Current Rent/ SOR/ (April 2017) [₹./10 sq. mtr.]</th><th>Proposed Rate (₹. Per Sq. m.)/ month</th><th>Remarks of MOPT</th></tr><tr><td>1.</td><td>100 bedded hospital building near garbage treatment plant at Headland, Sada for</td><td>22,500.00</td><td>210.00</td><td>113.00</td><td>There is garbage dump next to Hospital. The</td></tr></table>	BUILDINGS						Sr. No.	Zone / Location	Market Value as per Approved Valuer (₹ Per Sq. Mtr.)	Any Other Relevant Factor Current Rent/ SOR/ (April 2017) [₹./10 sq. mtr.]	Proposed Rate (₹. Per Sq. m.)/ month	Remarks of MOPT	1.	100 bedded hospital building near garbage treatment plant at Headland, Sada for	22,500.00	210.00	113.00	There is garbage dump next to Hospital. The	
BUILDINGS																				
Sr. No.	Zone / Location	Market Value as per Approved Valuer (₹ Per Sq. Mtr.)	Any Other Relevant Factor Current Rent/ SOR/ (April 2017) [₹./10 sq. mtr.]	Proposed Rate (₹. Per Sq. m.)/ month	Remarks of MOPT															
1.	100 bedded hospital building near garbage treatment plant at Headland, Sada for	22,500.00	210.00	113.00	There is garbage dump next to Hospital. The															

		MOPT at Goa.				latest valuation is less than the previous valuation.	
	2.	“Old Administrative Building” Outside custom bound area at Harbour, MOPT, Vasco.	31,500.00	212.63	213.00	For Custom House Agents, a rent of `60/- per sq. mtrs. per month upto 40 sq. Mtrs.	
	3.	“Port Users Buidling (IOCL)”, inside custom bound area at Harbour, Mormugao Port Trust (MOPT), Vasco, Goa.	31,500.00	259.88	158.00	The building is inside the Custom bound area, hence not accessible to the public.	
	4.	“MPT Institute”, adjacent to Swatantra path, Next to Bank of Baroda, Mormugao Port Trust (MOPT), Vasco, Goa.	60,000.00	1216.85	300.00	Less demand for the Building.	
	5.	V2 shed, opp. Menezes Braganza Road, Mormugao Port Trust (MOPT), Vasco, Goa.	13,500.00	78.75	68.00	Less demand for the Building.	
	6.	V3 shed, opp. Menezes Braganza Road, Mormugao Port Trust (MOPT), Vasco, Goa.	13,500.00	78.75	68.00	Less demand for the Building.	
	New entry proposed in the lease rent						
	Cruise Terminal Building at Harbour, Mormugao Port Trust (MPT) AT Vasco Goa.					225.00	
	In this regard, the port to furnish clarification on the following items:						
(a).	The Land Policy Guidelines do not require the period of validity of lease rent for entire port estate (Land and Buildings) need to be the same. Please furnish specific reasons for the port proposing to have common revision date.						<p>The Port has desired to have a common revision date for land as well as premises for the following reasons:</p> <p>(i). The entire proposal for land and premises will be revised after every 5 years which is convenient and also beneficial to the Port in terms of expenditure towards valuation.</p> <p>(ii). rate for some of the premises are required to be revised.</p>
(b).	It appears that the proposal of the port to include the revision of lease rent of the structures which						The reasons for revising the rates for structures before the expiry of validity is

	were approved in February 2016 in the current proposal, may lead to extend the validity of the lease rent for the structures beyond existing prescribed validity for five years which is prescribed till 11 May 2021 by more than one and half year. This may result in deviation from clause 13 (c) of the amended LPG, 2014 which requires to refix the SOR every 5 years. The MOPT, therefore, to furnish justification for deviation from this clause of the LPG issued by the MOS.	clarified at (a) above. However, TAMP may take a view.
(c).	It is seen that of 32 structures, the port has proposed revision i.e. reduction in respect of the above 6 items. For the remaining structures, the port has proposed the lease rent to continue at the lease rent approved by the Authority in February 2016 Order. The port may consider to delink the revision of lease rent for these 6 structures which has validity till May 2021 from the current proposal and seek separate amendment in respect of the structures for which port has sought revision i.e. reduction in the existing lease rent for the reasons cited by the port. This will also enable port to comply with clause 13(c) of the amended LPG 2014.	As suggested by TAMP, revision of rates for 32 structures may be delinked.
(2).	In February 2016 Order, the Authority has approved lease rent for 36 structures. As against that, the current proposal of the MOPT includes revision of lease rent of 32 structures approved in February 2016 Order and 1 new structure. The current proposal does not include all the 36 structures. For example – It does not cover the structure Ground Floor of building known as T4 Shed and Ground floor of building known as V1 shed for which the lease rent is approved by the Authority based on the proposal of the MOPT in the Order dated 27 February 2016 at `75 each. The port to furnish the reasons for mismatch in number of structures for which lease rent is approved in February 2016 Order and the structures which are covered in the current proposal. The port also to furnish reasons for exclusion of these two structures and other structures on examination by the port and also clarify the lease rent that will be applicable for these structure in the absence of rates not included by MOPT in the current proposal.	V1, V2 & V3 Sheds have the same place and rate in previous SOR and also in proposed SOR. Also, T1, T2, T3 & T4 Sheds have the same place and rate in previous SOR and also in proposed SOR. Therefore, V1, V2 & V3 Sheds is clubbed under the head “V2 & V3 Shed” mentioned at Sr. No. 28 and T1, T2, T3 & T4 Sheds is clubbed under the head “Transit Shed” mentioned at Sr. No.29 of the draft SOR.
(3).		
(i).	The MOPT to furnish Form – 1, giving details relating to the estate activity.	The Form – 1 relating to estate activity is furnished.
(ii).	It is seen that description of some of the structures are proposed to be modified in the current proposal. The port, therefore, to give a comparative statement of the lease rent as approved in February 2016 Order for the 36 structures, the existing lease rent with reference to the lease rent approved in May 2012 and 10 June 2015 Orders, the existing lease rent as on date and juxtapose it with the description in the current proposal, proposed lease rent and also furnish percentage increase/decrease as required to be submitted as part of Form 1.	Comparative statement of the lease rent is furnished.
(iii).	As mentioned at Note nos.1, 2 and 3 respectively to Form – 1, the MOPT to furnish the following:	
(a).	A certificate confirming that its proposal for fixing lease rentals is in conformity with the amended Land Policy for Major Ports, 2014 approved by the Government of India.	It is confirmed that the proposal for fixing lease rentals is in conformity with Clause 13 (a) & (b) of the amended Land Policy for Major Ports, 2014 approved by the Government of India. Certificate is furnished.
(b).	A certificate to the effect that the land leased (zone-wise) is as per the port's Land Use Plan.	The Certificate to the effect that the land leased zone-wise is in accordance with the Port's land use plan is furnished.
(c).	If on any matter the present proposal deviates from the amended Land Policy Guidelines 2014 referred above, MOPT to furnish the details thereof justifying the reasons for deviations.	Not Applicable.
(IV).	Valuation:	Valuation :
(i).	The existing lease rent approved by the Authority based on Review Application filed by the MOPT vide Order dated 8 August 2012 prescribes two different set of rentals within the (a) Mormugao Harbour/ Vasco Da Gama-Bay and (b). Head Land Sada respectively based on the two different valuation of lands as proposed by MOPT. The two different set of rentals are for (i) Land surveyed under Chalta No.3 of P.T. Sheet No.7 and (ii) the Land other than (i) above. In the current proposal, however, the port has proposed a single lease rental for lands at (a). Mormugao Harbour & Vasco Bay and (b). Headland Sada. The MOPT to furnish the reasons for proposed change in the current proposal and percentage increase/ decrease at the proposed rate for each of the existing two areas.	In the year 2012 during the preparation of Estate Rental proposal, small plots were selected for valuation. During the preparation of current Estate Rental proposal, bigger plots are considered for valuation and the rent fixed is as per the valuation report submitted by Valuer. As such a uniform rate has been proposed based on area-wise/zone-wise.

(ii).																																																
(a).	There is wide variation noticed in the market value of lands as per the Government of Goa notifications reported at ₹3500/sq. mtr. and valuation of land given by the approved valuer which varies in the range of ₹9,375/sq. mtr. to ₹58,000/sq. mtr. in respect of MOPT lands. Please clarify the reason for the wide variation in these two land valuations.	The stamp duty ready reckoner for any state is a guideline rate for the purpose of stamp and registration issued by the inspector General of Stamp and registration for the specific state. It may or may not reflect the market rate for properties (land and built up space) in the particular region. But, it generally forms a minimum benchmark rate for property below which the stamp and registration department shall not register any property transaction.																																														
(b).	<p>Under the method “Any other relevant factor”, the port has stated that it is the Current/SOR reflecting April 2017. The lease rent approved by the Authority in May 2012 Order and June 2015 Order and lease rent till its validity as on 16 June 2017 vis-à-vis that shown by the MOPT is tabulated below.</p> <p>A. Order No.TAMP/8/2012-MOPT Order dated 8 August 2012.</p> <table><tr><th>Description</th><th>Lease rent as approved by the Authority (Rate per 10 sqm. or part thereof per calendar month or part thereof (in ₹))</th><th>Lease rent as on 16 June 2017 after applying 2% annual escalation</th><th>Current rent as of April 2017 indicated by the MOPT for arriving at the proposed lease rent (Rate per 10 sqm. or part thereof per calendar month or part thereof (in ₹))</th></tr><tr><td>Licence fee on Port land for maintaining office buildings and other structures at:</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>(a). Mormugao Harbour and Vasco Da Gama – Bay.</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>(i). Land surveyed under Chalta No.3 of P.T. Sheet no.7.</td><td>300.00</td><td>325.00</td><td rowspan="2">590</td></tr><tr><td>(ii). Land other than at (i) above.</td><td>500.00</td><td>541.00</td></tr><tr><td>(b). Head Land Sada</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>(i). Land surveyed under Chalta No.2 of P.T. Sheet No.54.</td><td>250.00</td><td>271.00</td><td rowspan="2">472</td></tr><tr><td>(ii). Land other than at (i) above.</td><td>400.00</td><td>433.00</td></tr><tr><td>(c). Baina.</td><td>500.00</td><td>541.00</td><td>590</td></tr><tr><td>(d). Vasco Da Gama – City</td><td>2500.00</td><td>2706.00</td><td>2950</td></tr><tr><td>(e). Dabolim</td><td>300.00</td><td>325.00</td><td>354</td></tr><tr><td>(f). Bogda</td><td>Not prescribed in last SOR</td><td>-</td><td>472</td></tr></table>	Description	Lease rent as approved by the Authority (Rate per 10 sqm. or part thereof per calendar month or part thereof (in ₹))	Lease rent as on 16 June 2017 after applying 2% annual escalation	Current rent as of April 2017 indicated by the MOPT for arriving at the proposed lease rent (Rate per 10 sqm. or part thereof per calendar month or part thereof (in ₹))	Licence fee on Port land for maintaining office buildings and other structures at:				(a). Mormugao Harbour and Vasco Da Gama – Bay.				(i). Land surveyed under Chalta No.3 of P.T. Sheet no.7.	300.00	325.00	590	(ii). Land other than at (i) above.	500.00	541.00	(b). Head Land Sada				(i). Land surveyed under Chalta No.2 of P.T. Sheet No.54.	250.00	271.00	472	(ii). Land other than at (i) above.	400.00	433.00	(c). Baina.	500.00	541.00	590	(d). Vasco Da Gama – City	2500.00	2706.00	2950	(e). Dabolim	300.00	325.00	354	(f). Bogda	Not prescribed in last SOR	-	472	
Description	Lease rent as approved by the Authority (Rate per 10 sqm. or part thereof per calendar month or part thereof (in ₹))	Lease rent as on 16 June 2017 after applying 2% annual escalation	Current rent as of April 2017 indicated by the MOPT for arriving at the proposed lease rent (Rate per 10 sqm. or part thereof per calendar month or part thereof (in ₹))																																													
Licence fee on Port land for maintaining office buildings and other structures at:																																																
(a). Mormugao Harbour and Vasco Da Gama – Bay.																																																
(i). Land surveyed under Chalta No.3 of P.T. Sheet no.7.	300.00	325.00	590																																													
(ii). Land other than at (i) above.	500.00	541.00																																														
(b). Head Land Sada																																																
(i). Land surveyed under Chalta No.2 of P.T. Sheet No.54.	250.00	271.00	472																																													
(ii). Land other than at (i) above.	400.00	433.00																																														
(c). Baina.	500.00	541.00	590																																													
(d). Vasco Da Gama – City	2500.00	2706.00	2950																																													
(e). Dabolim	300.00	325.00	354																																													
(f). Bogda	Not prescribed in last SOR	-	472																																													

Charges for occupation of Foreshore Land:

Sr. No.	Description	Per 10 sqm. or part thereof per calendar month or part thereof. (in ₹)	Lease rent as on 16 June 2017 after applying 2% annual escalation (₹ per month/ 10 sq. mtr)	Current rent as of April 2017 indicated by the MOPT for arriving at the proposed lease rent (₹ per month/ 10 sq. mtr)
1.	For the purpose of carrying out launch/ barge repairs workshop or any other industry including Commercial/ Non-Commercial purpose at Vasco Da Gama bay.			
	(i). Land surveyed under Chalta No. 3 of P.T. Sheet No.7.	300.00	325.00	Fore Shore area at Vasco and Betul – ₹112.50
	(ii). Land other than at (i). above.	500.00	541.00	
2.	For the purpose of carrying out launch/ barge repairs workshop or any other industry including Commercial/ Non-Commercial purpose beyond Vasco Da Gama bay upto the port limits (Dabolim/ Chicalim/ Sancoale/ North of Zuari River/ Betul Foreshore).	350.00	378.00	Fore Shore area at Betul – ₹112.50

	B. Order No.TAMP/57/2014-MOPT Order dated 10 June 2015.																						
	Sr. No.	Description	Rate per month or part thereof approved in June 2015 Order (in ₹)/ month	Lease rent as on 16 June 2017 after applying 5% annual escalation (in ₹)/ month	Current rent as of April 2017 indicated by the MOPT as of the five factors for arriving at the proposed lease rent (Rate per 10 sqm. or part thereof per calendar																		
	(i).	Commercial building near railway station at Vasco	2,01,698.00	2,22,372.00	(a). Ground Floor ₹377/- (b). Other than (a) ₹377/-																		
(i).	It is seen from the above two tables (A & B) that the Current lease rent furnished by the MOPT do not match with the current lease rent applicable as per the Orders of the Authority after applying the applicable annual escalation factor. Since the lease rent proposed by the MOPT in the current proposal is based on any other factor for land as well as for fore shore area, the MOPT to relook at its proposal in the light of the above observation.				The current lease rent is arrived after applying the applicable annual escalation factor and the Special Rate Levy of 9% which was levied earlier.																		
(ii).	It is further seen from the above table that the description of Foreshore area is proposed to be modified in the current proposal. The port to furnish the reasons for the proposed modification and also explain impact of the proposed modification in the existing areas covered under fore shore area.				In the year 2012 during the preparation of Estate Rental proposal, small plots were selected for valuation. During the preparation of current Estate Rental proposal, bigger plots are considered for valuation and the rent fixed is as per the valuation report submitted by Valuer. As such a uniform rate has been proposed based on area-wise/zone-wise.																		
(iii).	In the current proposal, the MOPT has proposed the lease rentals for foreshore area at Vasco Bay and beyond Vasco Da Gama bay at ₹133 per 10 sqm. or part thereof per calendar month or part thereof. In this connection, it is relevant here to state that the MOPT had filed a separate proposal dated 3 March 2017, wherein the port has proposed reduction in lease rent in respect of Sl. No.2 i.e. charges for occupation of fore shore area beyond Vasco Da Gama from the prescribed lease rent of ₹350 per 10 sqm. per month to ₹120 per 10 sqm. per month with effect from 17 June 2012 subject to 2% annual escalation per annum. The said proposal of the MOPT has been already approved by the Authority and is in the process of notification in the Gazette of India. The lease rentals for the foreshore area at Sl. No. 2 as per the said proposal of the MOT is ₹120 per 10 sq. mtr. month retrospectively from June 2012 as proposed by the port. After applying the applicable annual escalation factor of 2%, the license fee in respect of Sl. No.2 will be 130 per 10 sq. mtr. per month as on 16 June 2017 after rounding off. It is noted that in the current proposal, the port has proposed lease rent at ₹133 per 10 sqm. per month which is lower than the existing lease rent as on 17 June 2017 i.e. the reduced lease rent as per the proposal of the MOPT and approved by the Authority. The port to justify the reasons for proposing reduction in the existing license fee in respect of this item.				Lease rent of ₹133/- per 10 Sq. mtr. per month is arrived after escalating the rate ₹120/- (approved w.e.f. June, 2012) @ 2% per annum till June, 2012 without adding special rate levy of 9%. Hence, after adding 9% pension levy, the revised rate will worked out to ₹145/- per 10 Sq. mtr. per month. This rate will be included in the revised draft of SOR. The workings area as follows: <table><tr><th>Year</th><th>Rate per 10 sq. mtr. per month</th></tr><tr><td>1st year</td><td>120.00</td></tr><tr><td>2nd year</td><td>122.00</td></tr><tr><td>3rd year</td><td>124.00</td></tr><tr><td>4th year</td><td>127.00</td></tr><tr><td>5th year</td><td>130.00</td></tr><tr><td>6th year</td><td>133.00</td></tr><tr><td>Add: Special Rate levy of 9%</td><td>12.00</td></tr><tr><td>Revised Rate</td><td>145.00</td></tr></table>	Year	Rate per 10 sq. mtr. per month	1 st year	120.00	2 nd year	122.00	3 rd year	124.00	4 th year	127.00	5 th year	130.00	6 th year	133.00	Add: Special Rate levy of 9%	12.00	Revised Rate	145.00
Year	Rate per 10 sq. mtr. per month																						
1 st year	120.00																						
2 nd year	122.00																						
3 rd year	124.00																						
4 th year	127.00																						
5 th year	130.00																						
6 th year	133.00																						
Add: Special Rate levy of 9%	12.00																						
Revised Rate	145.00																						
(iv).	As regards the item at Sl. No.1 under Fore shore area, at Vasco da Gama, the existing lease rent is ₹325/- and ₹541/- per 10 sq. mtr. per month for (a) land surveyed under Chalta No.3 of P.T. and and Sheet No.7 (b) other than (a) respectively. While processing the MOPT proposal of 3 March 2017, the MOPT has stated that there will not be any change in rates for Sl. No.1 Vasco bay as at present, as there is no ship repair activities taking place at Vasco bay. mentioned at Sr. No.1 and land other than that respectively. However, in the current proposal, the port has proposed reduced lease rent at ₹133 per 10 sq. mtr. per month for both the area which result in reduction by 59% and 75% from the				There is no reduction in the rates for the area from Mormugao Harbour to Vasco. There is reduction in the rates for the area beyond vascos Bay & Betul and the rates are arrived based on the valuation report submitted by Valuer.																		

	existing lease rent. Neither the Board approval nor the LAC report furnish any reasons for reduction in the lease rent from the existing level in respect of these Fore shore areas. The MOPT to furnish the reasons for proposing reduction in the lease rentals for foreshore area at SI No 1 at Vasco Da Gama Bay by 59% to 75% from the prevailing lease rent.	
(v).	The Lease rent schedule for Commercial Building near Vasco Railway Station approved vide Order No.TAMP/57/2014-MOPT Order dated 10 June 2015 is ₹201698/- per month or part thereof. The prevailing lease rent as on 16 June 2017 after applying the annual escalation factor of 5% is 2,22,372/- per month or part thereof. In this regard, the port to furnish the following:	
(a).	The present lease rentals being levied for the said commercial building.	Commercial building at Vasco is vacant since construction.
(b).	The lease rent under “Any Other Relevant Factor” furnished by the MOPT states current escalated lease rent as of April 2017 at ₹377 per sq. mtr. per month. This does not match with the lease rent approved by the Authority in the said Order and escalated by applicable escalation factor which comes to ₹2,22,372/- per month or part as on June 2017. The port, therefore, to explain as to how the existing lease rent is considered by MOPT at ₹377 per sq. mtr. per month matches with the existing lease rent of ₹ 2,22,372/- per month for the Commercial building as per the approval accorded by the Authority.	The lease rent under “Any Other Relevant Factor” furnished by MOPT is erroneously entered as ₹377/- per sq. mtr. per month instead of ₹326.67/- per sq. mtr. per month. [Port has not explained the reason for mismatch between ₹377 and ₹2,22,372]
(c).	Justify separate lease rental for Ground Floor and other than Ground Floor at ₹465 and ₹360 per sq. mtr. per month respectively in the current proposal as against the existing lease rent which is for the entire commercial building at Vasco Railway Station.	There are no takers for the entire building. In order to enable to lease out the building on part basis, it is proposed to have rates for different floors. As per the valuation report, different values are mentioned for “Ground Floor” and “Other than Ground Floor”. Therefore, it is proposed two separate rates for “Ground Floor” and “Other than Ground Floor”.
(iii).	It is seen that the valuer in its report has taken base value for constructed areas and adjusted it with suitable premium/discounts for various influencing factors and arrived at the adjusted rate per sq. mtr. for each of the structures. From the adjusted per sq. mtr. rate, the construction cost of each of the structures is arrived at. The valuer report in the concluding para has stated that the value is the reinstated value as on 9/10 February 2017. With reference to the above methodology adopted by the MOPT, the following points are to be clarified:	
(a).	Please clarify the meaning of the term “reinstatement value” referred in the valuation report in the concluding para for valuation done for each of the structures.	The word reinstated value in the concluding para of the valuation report is a typographical error; please read the same as “fair market value” of the said property instead of the reinstatement value of the said property.
(b).	It may be clarified whether the “reinstatement value” implies current cost of construction.	Please refer to (iii) (a) above.
(c).	These premises are old and depreciated, on which the Port would have already considered repairs and maintenance cost, depreciation and return thereof in its general revision proposal last disposed vide Order no.TAMP/38/2016-MOPT dated 17 November 2016 and earlier general revision orders. Therefore, please certify that consideration of the return at 6% in terms of lease rent on the value of premises in the current proposal and that too at the reinstated value will not tantamount to double counting of return on the same assets. If return in terms of lease rent on the premises tantamount to double counting of return on the same assets, the MOPT to effect suitable adjustments in the proposed rates of lease rent supported with calculations.	Expenditure on rentable buildings was not considered in the General Revision of Scale of Rates. Hence, there is no double counting of return on the assets.
(iv).		
(a).	The MOPT has proposed lease rentals for new structure viz. Cruise Terminal Building at harbour, Mormugao Port Trust at Vasco at ₹225 per sq. mtr. per month. However, under the method “Any other relevant factor” the port has indicated the current lease rent as on April 2017 at ₹225.75 per sq. mtr. per month. The Authority has not approved lease rent for this new structure nor has MOPT approached the Authority earlier seeking approval of lease rent for this new building. Hence the position reported by the MOPT in the statement is not found to be factually correct.	The Cruise Terminal Building is a new building whose construction is substantially completed. Board has approved rate of ₹225.75/- per sq. mtr. per month. This was considered as other relevant factor.
(b).	The valuation report shows that Cruise building is under construction. The port to confirm whether the construction of the said building is completed. The port to furnish the following details:	

(i).	Date of completion of construction of the said building	Date of completion of construction of the Cruise Terminal Building is 31.03.2017 and part of the ancillary facilities of the building have been completed on 10.07.2017.
(ii).	Gross Value of the subject building premises.	Gross Value of the subject building is ₹7.67 Crores ("Approx.") as the final bill of the work is not paid awaiting for approval of the Competent Authority.
(c).	From the valuation report it is seen that the valuer taken the base value as ₹ 90,000 per sq. mtr. as done for many other structures and adjusted it with suitable premium/discounts for various influencing factors and arrived at the adjusted rate per sq. mtr. at ₹45,000/- per sq. mtr. The port to clarify that why the base value of building is considered at ₹90,000 per sq. mtr and not based on the actual construction cost by the port when this building is newly constructed by the port.	Land valuation is not part of the cost of construction. The cost of construction works out to ₹78,302/- per sq. mtr.
(v).	As regards, Sl. No.7 (a) and (b) of the comparative statement furnished by the approved valuer for "MPT institute", the valuation report indicates land value at ₹47,000 per sq. mtr. for ground floor and for first floor at ₹29000 per sq. mtr. However, the market valuation considered for arriving the lease rental for first floor is ₹28,000 per sq. mtr. (Sl. No.7 (b) of Annexure-II to the proposal). The MOPT to correct this mismatch and make necessary correction in the said annexure.	Sl. No. 7 (a) and (b) of the comparative statement pertains to "MPT Shopping Complex at Headland Sada" for Ground and Upper Floor respectively and not "MPT Institute". The Valuation Report submitted by Valuer indicates land value at ₹47,000/- per sq. mtr. and ₹28,000/- per sq. mtr. for Ground and Upper Floor respectively and the valuation considered for arriving the lease rental for first floor is ₹47,000/- per sq. mtr.
(V).	<u>Proposed Scale of Rates:</u>	
(1).	The following general notes may be included in the draft proposed SOR:	
(i).	All the conditions/ notes prescribed in the existing Scale of Rates/ Schedule of License Fees and Lease Rentals shall apply to the extent they are not inconsistent with the conditions prescribed in the amended Land Policy for Major Ports, 2014 issued by the Government. In case of disagreement, the conditions prescribed by the Government in the Land Policy for Major Ports 2014 shall prevail.	This note has been included in the draft proposed SOR.
(ii).	The proposal of the port does not prescribe the validity of the proposed rates. The port may propose a suitable note relating to the date of application of the proposed lease rent and the validity period.	The Scale of Rates shall be valid for five years as per the Land Policy Guidelines. Accordingly, this note has been included in the draft proposed SOR.
(2).	The lease rent for Old administrative Office building and Cruise Business Centre (Old CHD Building) arrived and proposed by the Port at Sl. Nos.19 and 26 is ₹213 and ₹212.63 per sq. mtr. per month based on the market valuation of the these structures. The note (ii). proposed by MOPT under the schedule of lease rent for structures, however, states that for Licensed Custom House Agents, rent applicable is ₹60 per sq. mtr. per month for Old administrative Office building and Cruise Business Centre (Old CHD Building) [Sl. Nos.19 and 26] till expiry of present lease tenure. For fresh leases, rent is ₹60 per sq. mtr. per month applicable for area upto 40 sq. mtrs. In this regard, the port to furnish clarification on the following points:	
(i).	Furnish adequate reasons for incorporation of the proposed note.	This is as per the request of Custom House Agents.
(ii).	Clause 11.2(h) of the amended Land Policy Guidelines, 2014, stipulates concession in lease rent may be granted by Major Port Trust to security agencies and Government Department only upto 50% of the annual lease rent. In respect of land to be allotted to Government departments which are essential to functioning of the port like customs, electricity department, health department and for core security functions, concessions upto 75% of lease rent can be considered by the port trust. The amended Land Policy Guidelines, 2014 further states that such concession can be given for only small extent of land required for core operational purposes imperative for Port functioning and not otherwise. The port to examine and clarify as to how its proposal of granting rebate in the lease rent to Licensed Custom House Agents falls in line with clause 11.2(h) of the amended Land Policy Guidelines, 2014 issued by the MOS after the approval of the Cabinet. The port may consider to review the proposed note in light of the stipulation in clause 11.2(h) in the amended LPG, 2014.	TAMP may take appropriate view.

9. The MOPT has vide its letter dated 26 July 2017 submitted revised draft Scale of Rates (SOR) of Estate Rentals. The main submissions by MOPT are as given below:
- (i). In the draft Scale of Rates of Estate Rentals proposal (Annexure - V), the heading (3rd Column) “**Lease Rent per 10 sq. mtr. per month or part thereof (in ₹)**” was proposed. However, for better clarity it is proposed to keep the heading as per the existing SOR. Therefore, it is proposed to replace the heading (3rd Column) to “**Rate per 10 sq. mtr. or part thereof per calendar month or part thereof (in ₹)**” only for Land and Foreshore Area.
 - (ii). While submitting the proposal, Way Leave Charges were inadvertently not included. Therefore, proposed Way Leave Charges as furnished now is to be included in the revised Scale of Rates of Estate Rentals. The port has requested that the Way Leave Charges are to be inserted after Charges for Foreshore Land which is brought out in subsequent paragraphs:
 - (iii). Also, in the draft Scale of Rates of Estate Rentals proposed (Annexure - V) on para 2, Note (i), it is proposed to replace with (i) The rates provided in the Scale of Rates shall get automatically escalated by 2% per annum for Land, Foreshore Area and Way Leave Charges and the rates for buildings shall get automatically escalated by 5% per annum after expiry of each year from the effective date of implementation of the Scale of Rates.
 - (iv). The Port has also requested to insert the following notes relating to Way Leave Charges in the draft Scale of Rates of Estate Rentals:
 - (a). For the purpose of way leave charges, the area occupied by single pipelines should be calculated based on the diameter and length of those pipelines. In case of multi-layer pipeline stacks, the physical area occupied by the multilayer pipeline stacks should be considered and the respective users should be billed for pro-rata area on the basis of the diameter and length of their pipelines passing through that area. With respect to the area shared with road, rails, jetties, etc., the respective users should be billed pro-rata for 50% of the concerned area assuming that they do not have exclusive possession of land and what they have is only ‘Right of Way’. As far as underground pipes are concerned if the users establish that the possession of surface area above the underground cross-country pipelines is not physically with them, the area occupied by such pipelines should be counted 50% of the product of diameter and length, for the purpose of levy of way leave charges.
 - (b). The Licence Fees for water area shall be charged 50% of the licence fee of abutting land.
 - (v). The MOPT has stated that rate proposed for Land and Way Leave Charges for locations at Mormugao Harbour & Vasco Bay, Baina, Vasco & Headland Sada is arrived based on the highest of “Monthly Rent of the Property @ 6% per 10 Sq. mtr.” and “Any Other Relevant Factor” and is valid upto 31.05.2017. Hence, 2% escalation is applied to the rates for Land and Way Leave Charges and the draft Scale of Rates is revised.
 - (vi). The rates proposed in the Revised Draft Scale of Rates (SOR) of Estate Rentals are given below:

LAND		
Sr. No.	Zone/Location	Rate per 10 sq. mtr. or part thereof per calendar month or part thereof (in ₹)
1	Mormugao Harbour & Vasco Bay	602.00
2	Baina	602.00
3	Vasco	3009.00
4	Dabolim	700.00
5	Headland Sada	481.00
6	Bogda	500.00

FORESHORE		
Sr. No.	Zone/Location	Rate per 10 sq. mtr. or part thereof per calendar month or part thereof (in ₹)
1	Foreshore Area at Vasco & Betul	133.00
2	Foreshore Area at Betul	133.00

WAY LEAVE CHARGES		
Sr. No.	Zone/Location	Rate per 10 sq. mtr. or part thereof per calendar month or part thereof (in ₹)
1	Mormugao & Vasco Bay	602.00
2	Head Land Sada & Bogda	500.00
3	Baina	602.00
4	Beyond Vasco Bay upto Port limit, Dabolim/ Chicalim/ Sancoale/ North of Zuari River/ Betul Foreshore	145.00

BUILDINGS		
Sr. No.	Zone/Location	Proposed Rate (per sq.m. per month)(in ₹)
Residential/Hospital (Institutional/Social Infra in Headland Sada)		
1	100 bedded hospital building near garbage treatment plant at Headland, Sada for MPT at Goa	113.00
2	"A" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	147.00
3	"B" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Vasco, Goa.	147.00
4	"C" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Vasco, Goa.	147.00
5	"D" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	147.00
6	Bungalow for Head of Department at Headland, Vasco Goa.	288.75
7	Sub Standard Quarters at Desterro, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	78.75
MPT Colony - Commercial Establishments, Shops, etc.		
8	Sports Academy, MPT at Baina, Goa.	289.41
9	Old Primary Health Centre, MPT at Headland Sada, Goa.	189.00
10	Dr. Ambedkar Vocational centre at Headland, MPT, Goa.	189.00
11	CHLD Community Building at Headland, MPT, Goa.	189.00
12 (a)	MPT Shopping Complex at Headland, MPT, Sada, Vasco.- Ground floor	273.00
12 (b)	MPT Shopping Complex at Headland, MPT, Sada, Vasco.- Upper floor	273.00
13	Sayantara Auditorium, MPT, Headland Sada, Vasco-Goa.	168.00
14	Information Centre (SBI ATM) at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	409.50
15	HRD Centre, Mormugao Port Trust (MPT) at Headland, Goa	315.00
16	Officers Club Buildings, near main bus- Stop at Headland, Mormugao Port Trust (MPT) at Vasco, Goa.	236.25
17	Civil Engineering Maintenance Site Office at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	189.00
Cruise Bldg		
18	Cruise Terminal Building at Harbour, Mormugao Port Trust (MPT) AT Vasco Goa.	225.00

Port Users' Bldg - Inside & Outside Harbour		
19	"Old Administrative Building" Outside custom bound area at Harbour, MPT, Vasco.	213.00
20	Port Users Building (IOCL), inside custom bound area at Harbour, Mormugao Port Trust (MPT) at Vasco, Goa	158.00
21	G.C.B building near berth no.11 at Harbour, MPT, Goa.	189.00
22	Old CME's office building, MPT at Jetty, Goa.	189.00
23	MPT shopping complex at Harbour, MPT, Sada, Vasco, Goa.	147.00
24	Port Users Building inside custom bound area, Major Bunder, MPT at Vasco, Goa.	385.35
25	'Old Power House" building near berth No.11 at Harbour, Mormugao Port Trust, Vasco, Goa.	141.75
26	Cruise Business Centre (Old CHLD Building) at Harbour, Mormugao Port Trust, Vasco, Goa.	212.63
27	'Old Palace Hotel Building', inside custom bound area at Harbour, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	105.00
Cargo godowns/warehouse - Inside & Outside		
28	V2 & V3 shed, opp. Menezes Braganza Road, Mormugao Port Trust, Baina (MPT), at Goa	68.00
29	Transit Shed, Near Berth No. 10, inside custom bound area, Mormugao Port Trust, Vasco at Goa	78.75
Vasco - Commercial		
30 (a)	Commercial building, Near Vasco railway station, Vasco, Goa – <u>Ground Floor</u>	465.00
30 (b)	Commercial building, Near Vasco railway station, Vasco, Goa – <u>Other than Ground Floor</u>	360.00
31	MPT Institute', adjacent to Swatantra Path, Next to Bank of Baroda, Mormugao Port Trust (MPT), Vasco, Goa.	300.00
32	'Old MPT Hospital Building', behind Sanjeevani Hospital and Anandf Square Building, at Baina, Mormugao Port Trust (MPT),Goa.	78.75
CFS Paved Area - Bogda		
33	C.F.S, which is owned by 'Mormugao Port Trust', near AC plant, Ganesh Benzo Plast Tanks, at Bogda, Mormugao Port Trust (MPT),Goa.	70.88

- Note:** (i). The rates provided in the Scale of Rates shall get automatically escalated by 2% per annum for Land, Foreshore Area and Way Leave Charges and the rates for building shall get automatically escalated by 5% per annum after expiry of each year from the effective date of implementation of the Scale of Rates.
- (ii). For licensed Custom House Agents, the rent applicable is ₹60/- per sq. mtrs. per month for Old Administrative Building and Cruise Business Centre (Old CHLD Building) mentioned at Sr. nos.19 and 26 respectively till expiry of present lease tenure. For fresh leases, rent is ₹60/- per sq. mtr per month applicable upto an area of 40 sq. mtrs.
- (iii). For the purpose of way leave charges, the area occupied by single pipelines should be calculated based on the diameter and length of those pipelines. In case of multi-layer pipeline stacks, the physical area occupied by the multilayer pipeline stacks should be considered and the respective users should be billed for pro-rata area on the basis of the diameter and length of their pipelines passing through that area. With respect to the area shared with road, rails, jetties, etc., the respective users should be billed pro-rata for 50% of the concerned area assuming that they do not have exclusive possession of land and what they have is only 'Right of Way'. As far as underground pipes are concerned if the users establish that the possession of surface area above the underground cross-country pipelines is not physically with them, the area occupied by such pipelines should be counted 50% of the product of diameter and length, for the purpose of levy of way leave charges.
- (iv) The Licence Fees for water area shall be charged 50% of the licence fee of abutting land.

[The revised rates proposed by the MOPT is not accompanied with the recommendation of the LAC and approval of the Board of Trustees of the MOPT for the revised rates]

10. The MOPT vide its email dated 4 September 2017 has furnished the following comparative position of the existing lease rent after applying applicable annual escalation and revised lease rent proposed by port vide its letter dated 26 July 2017 alongwith % increase/ decrease.

LAND - Licence fee on Port land for maintaining office bldgs. and other structures at:					
Sr. No.	Zone / Location	Rate per 10 sq. mtr. or part thereof per calendar month or part thereof (in ₹)			Percentage Increase / Decrease
		Existing	Revised rate proposed by MOPT		
		Lease rent duly escalated as on the date prior to the date when revision is sought i.e. as on 16.06.2017 (excluding pension levy)	Zone/Location	Revised Proposed Lease Rent	
1	Mormugao Harbour and Vasco Da Gama - Bay. (i) Land surveyed under Chalta no. 3 of P.T Sheet no.7 (ii) Land other than at (i) above	325.00 541.00	1. Mormugao Harbour & Vasco Bay	602.00	11.28%
2	Baina	541.00	2. Baina	602.00	11.28%
3	Vasco Da Gama - City	2706.00	3. Vasco	3009.00	11.20%
4	Dabolim	325.00	4. Dabolim	700.00	115.38%
5	Head Land Sada (i) Land surveyed under Chalta no. 2 of P.T Sheet no.54 (ii) Land other than at (i) above	271.00 433.00	5.Headland Sada	481.00	11.09%
	-	-	6. Bogda	500.00	

FORE SHORE					
Sr. No.	Zone/Location	Rate per 10 sq. mtr. or part thereof per calendar month or part thereof (in ₹)			Percentage Increase / Decrease
		Existing	Proposed lease rent		
		Lease rent duly escalated as on the date prior to the date when revision is sought i.e. on 16 June 2017	Zone/Location	Proposed lease rent by MOPT	
1	For the purpose of carrying out launch/ barge repairs workshop or any other industry including Commercial/ Non-Commercial purpose at Vasco Da Gama bay. (i) Land surveyed under Chalta no. 3 of P.T Sheet no.7 (ii) Land other than at (i) above	130.00	1. Foreshore Area at Vasco & Betul	145.00	11.54%
2	For the purpose of carrying out launch/ barge repairs workshop or any other industry including Commercial/ Non-Commercial purpose beyond Vasco Da Gama bay upto the port limits (Dabolim/ Chicalim/ Sancoale/ North of Zuari River/ Betul Foreshore).	130.00	2. Foreshore Area at Betul	145.00	11.54%

WAY LEAVE CHARGES

(₹. per 10 sq. mtr. or Part thereof or per calendar month or part thereof)					
Sr. No.	Zone/Location	Existing way leave charges duly escalated as on the date prior to the date when revision is sought i.e. on 16.06.2017 excluding pension levy	Zone/Location	Proposed rate by MOPT (in ₹)	Percentage Increase / Decrease
1	Mormugao Harbour and Vasco Da Gama - Bay. (i) Land surveyed under Chalta no. 3 of P.T Sheet no.7 (ii) Land other than at (i) above	325.00 541.00	1. Mormugao & Vasco Bay	602.00	11.28%
2	Head Land Sada (i) Land surveyed under Chalta no. 2 of P.T Sheet no.54 (ii) Land other than at (i) above	271.00 433.00	2. Head Land Sada & Bogda	500.00	15.47%
3	Baina	541.00	3. Baina	602.00	11.28%
4	Beyond Vasco Bay upto Port limit, Dabolim/ Chicalim/ Sancoale/ North of Zuari River/ Betul Foreshore	130.00	4. Beyond Vasco Bay upto Port limit, Dabolim/ Chicalim/ Sancoale/ North of Zuari River/ Betul Foreshore	145.00	11.54%

BUILDINGS

(In ₹.per sq. mtr. per month)					
Sr. No.	Zone/Location	Existing lease rent duly escalated.	Proposed lease rent		Percentage Increase / Decrease
			Zone/Location	Revised proposed Rate.	
Residential/Hospital (Institutional/Social Infra in Headland Sada)					
1	Basement+ground+upperground+first floor R.C.C framed structure,100 bedded hospital building near garbage treatment plant at Headland, Sada for MPT at Goa	210.00	100 bedded hospital building near garbage treatment plant at Headland, Sada for MPT at Goa	113.00	-46.19%
2	Flat No 191/1/4 on ground floor, building known as "A" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	147.00	"A" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	147.00	0.00%
3	Flat No 205 (2/2) on 1st floor, building known as "B" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	147.00	"B" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Vasco, Goa.	147.00	0.00%
4	Flat No 148 on ground floor, building known as "C" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Vasco, Goa.	147.00	"C" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT),Vasco,Goa.	147.00	0.00%
5	Flat No A on ground floor, building known as "D" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	147.00	"D" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	147.00	0.00%
6	Ground + 1 upper floor bungalow for Head of Department at Headland, Vasco Goa.	288.75	Bungalow for Head of Department at Headland, Vasco Goa.	288.75	0.00%
7	Ground floor load bearing structure, building known as Sub Standard Quarters at Desterro, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	79.00	Sub Standard Quarters at Desterro, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	78.75	-0.32%
MPT Colony - Commercial Establishments, Shops, etc.					
8	Ground +2 upper floor R.C.C framed structure, building known as Sports Academy, MPT at Baina, Goa.	289.41	Sports Academy, MPT at Baina, Goa.	289.41	0.00%

9	Ground floor R.C.C framed structure, building known as old Primary Health Centre, MPT at Headland Sada, Goa.	189.00	Old Primary Health Centre, MPT at Headland Sada, Goa.	189.00	0.00%
10	Ground floor R.C.C framed structure, building known as Dr.Ambedkar Voacational centre at Headland, MPT, Goa.	189.00	Dr. Ambedkar Voacational centre at Headland, MPT, Goa.	189.00	0.00%
11	Ground floor R.C.C framed structure, known as CHLD Community Building at Headland, MPT, Goa.	189.00	CHLD Community Building at Headland, MPT, Goa.	189.00	0.00%
12 (a)	Three No's of Ground+1 upper floor R.C.C framed structure Commercial cum Residential building known as MPT Shopping Complex at Headland, MPT, Sada, Vasco.	273.00	MPT Shopping Complex at Headland, MPT, Sada, Vasco.- <u>Ground floor</u>	273.00	0.00%
12 (b)	Three No's of Ground+1 upper floor R.C.C framed structure Commercial cum Residential building known as MPT Shopping Complex at Headland, MPT, Sada, Vasco.	273.00	MPT Shopping Complex at Headland, MPT, Sada, Vasco.- <u>Upper floor</u>	273.00	0.00%
13	Ground floor with balcony R.C.C framed structure, building known as Sayantara Auditorium, MPT, Headland Sada, Vasco-Goa.	168.00	Sayantara Auditorium, MPT, Headland Sada, Vasco-Goa.	168.00	0.00%
14	Ground floor R.C.C framed structure, Building known as Information Centre (SBI ATM) at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	409.50	Information Centre (SBI ATM) at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	409.50	0.00%
15	Ground +1 upper floor R.C.C framed structure, Building known as HRD Centre, Mormugao Port Trust (MPT) at Headland, Goa	315.00	HRD Centre, Mormugao Port Trust (MPT) at Headland, Goa	315.00	0.00%
16	Ground floor load bearing & Ground +1 upper floor R.C.C framed structure known as Office Club Buildings, near main bus- Stop at Headland, Mormugao Port Trust (MPT) at Vasco, Goa.	236.25	Officers Club Buildings, near main bus- Stop at Headland, Mormugao Port Trust (MPT) at Vasco, Goa.	236.25	0.00%
17	Ground floor R.C.C framed structure, building known as Civil Engineering Maintenance Site Office at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	189.00	Civil Engineering Maintenance Site Office at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	189.00	0.00%
Cruise Bldg					
18	-	-	Cruise Terminal Building at Harbour, Mormugao Port Trust (MPT) AT Vasco Goa.	225.00	-
Port Users' Bldg - Inside & Outside Harbour					
19	Ground+3+partly 4th upper floor R.C.C framed structure, building known as "Old Administrative Building" inside custom bound area at Harbour, MPT, Vasco.	213.00	"Old Administrative Building" Outside custom bound area at Harbour, MPT, Vasco.	213.00	0.00%
20	Stilt + 6 Upper floor R.C.C framed Structure, building known as " IOCL/Port Users Building", inside custom bound area at Harbour, Mormugao Port Trust (MPT) at Vasco, Goa	260.00	Port Users Building (IOCL), inside custom bound area at Harbour, Mormugao Port Trust (MPT) at Vasco, Goa	158.00	-39.23%
21	Ground+2 upper floor, building which is known as G.C.B building near berth no.11 at Harbour, MPT, Goa.	189.00	G.C.B building near berth no.11 at Harbour, MPT, Goa.	189.00	0.00%

22	Ground +2 upper floor building which is known as old CME's office building, MPT at Jetty, Goa.	189.00	Old CME's office building, MPT at Jetty, Goa.	189.00	0.00%
23	Ground floor R.C.C framed structure, building known as MPT shopping complex at Harbour, MPT, Sada, Vasco, Goa.	147.00	MPT shopping complex at Harbour, MPT, Sada, Vasco, Goa.	147.00	0.00%
24	Ground+2 upper floor R.C.C framed structure building known as Port Users Building inside custom bound area, Major Bunder, MPT at Vasco, Goa.	385.35	Port Users Building inside custom bound area, Major Bunder, MPT at Vasco, Goa.	385.35	0.00%
25	Ground floor R.C.C framed structure, known as 'Old Power House" building near berth No.11 at Harbour, Mormugao Port Trust, Vasco, Goa.	141.75	'Old Power House" building near berth No.11 at Harbour, Mormugao Port Trust, Vasco, Goa.	141.75	0.00%
26	Ground+3 upper floor building, R.C.C framed structure building known as Cruise Business Centre (Old CHLD Building) at Harbour, Mormugao Port Trust, Vasco, Goa.	212.63	Cruise Business Centre (Old CHLD Building) at Harbour, Mormugao Port Trust, Vasco, Goa.	212.63	0.00%
27	Land with existing old structure which is known by 'Old Palace Hotel Building', inside custom bound area at Harbour, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	105.00	'Old Palace Hotel Building', inside custom bound area at Harbour, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	105.00	0.00%
Cargo godowns/warehouse - Inside & Outside					
28	Ground floor R.C.C framed structure, building known as V1, V2 & V3 shed, off. Menezes Braganza Road, Mormugao Port Trust, Baina (MPT), at Goa	79.00	V2 & V3 shed, opp. Menezes Braganza Road, Mormugao Port Trust, Baina (MPT), at Goa	68.00	-13.92%
29	Ground floor R.C.C framed structure, building known as T1, T2, T3 & T4 shed (Transit Shed), Near Berth No.10, inside custom bound area, Mormugao Port Trust, Vasco at Goa	78.75	Transit Shed, Near Berth No. 10, inside custom bound area, Mormugao Port Trust, Vasco at Goa	78.75	0.00%
Vasco - Commercial					
30 (a)	Developed land with existing building, Near Vasco railway station, bearing P.T. sheet no. 103, Chalta no. 308, Mormugao Port Trust (MPT), Vasco, Goa.	2,01,698.00 per month or part thereof for entire building. [The MOPT has modified rate to per sq.m per month to ₹326.67]	Commercial building, Near Vasco railway station, Vasco, Goa – <u>Ground Floor</u>	465.00	42.35%
30 (b)	Developed land with existing building, Near Vasco railway station, bearing P.T. sheet no. 103, Chalta no. 308, Mormugao Port Trust (MPT), Vasco, Goa.	2,01,698.00 per month or part thereof for entire building. [The MOPT has modified rate to per sq.m per month to ₹326.67]	Commercial building, Near Vasco railway station, Vasco, Goa – <u>Other than Ground Floor</u>	360.00	10.20%

31	Developed land with existing building, which is known as 'MPT Institute', adjacent to Swatantra Path, Next to Bank of Baroda, Mormugao Port Trust (MPT), Vasco, Goa.	1,217.00	MPT Institute', adjacent to Swatantra Path, Next to Bank of Baroda, Mormugao Port Trust (MPT), Vasco, Goa.	300.00	-75.35%
32	Land with existing old structure which is known by 'Old MPT Hospital Building', behind Sanjeevani Hospital and Anand Square Building, at Baina, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	78.75	'Old MPT Hospital Building', behind Sanjeevani Hospital and Anand Square Building, at Baina, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	78.75	0.00%
CFS Paved Area - Bogda					
33	Developed land parcel, proposed used for C.F.S, which is owned by 'Mormugao Port Trust', near AC plant, Ganesh Benzo Plast Tanks, at Bogda, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	70.88	C.F.S, which is owned by 'Mormugao Port Trust', near AC plant, Ganesh Benzo Plast Tanks, at Bogda, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	70.88	0.00%

11. When the case was in advanced stage of finalisation, the MOPT vide email dated 8 November, 2017 has forwarded minutes of the LAC dated 28 September, 2017 which states that LAC has recommended further revision of rates for land, foreshore area, Cruise Terminal for approval of the Board. The Port has not forwarded the Board approval for further revision of rates.

12. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to them. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

13. With reference to the totality of the information collected during the processing of this case, the following position emerges:

- (i). The existing schedule of lease rent of Mormugao Port Trust (MOPT) land and structures were last approved by this Authority based on separate proposals filed by MOPT at different time period for different validity period as brought out in the earlier paragraph. The revision of lease rent sought by the MOPT in the current proposal is briefly recapitulated below:
 - (a). Revised rentals for Port lands, office building and other structures, foreshore land and way leave charges approved vide Order dated 2 May, 2012 and amended vide Order dated 8 August, 2012 based on review application filed by the MOPT whose validity period is prescribed till 16 June, 2017.
 - (b). Revision of lease rental for a commercial building owned and constructed by the MOPT near Vasco Railway Station approved by this Authority vide Order No.TAMP/57/2014-MOPT dated 10 June, 2015 whose validity was prescribed coterminus with the validity of the lease rent approved vide Order dated 2 May, 2012 i.e. up to 16 June, 2017.
 - (c). Mid-term Revision (i.e. reduction) of lease rentals of 4 Port Structures out of 36 Port Structures whose lease rent was approved by this Authority vide Order No.TAMP/32/2015-MOPT dated 27 February, 2016 and which came into effect from 13 May, 2016 and is valid for five years i.e. upto 12 May, 2021.
 - (d). Proposed lease rent for new structure viz. new cruise building.
- (ii). Before proceeding to analyse this case, it is relevant here to state about the revision of lease rent sought by the port for the 36 structures. This Authority vide Order No. TAMP/32/2015-MOPT dated 27 February, 2016 approved lease rentals of 36 Port Structures and an amendment Order dated 4 January, 2017 passed in respect of lease rent for Headland Sada Shopping Complex building based on the proposal of the port. The lease rentals approved for 36 structures came into effect from 13 May, 2016 and is valid upto 12 May, 2021. During the mid-term, when the valid lease rent for the 36 Port Structures prevails till 12 May, 2021, the MOPT has, in the current proposal, included revision of rental for the port structures for the following reasons:
 - (a). To have a common revision date for land as well as premises and to have consolidated revision in lease rent.

- (b). The entire proposal for land and premises will be revised after every 5 years which is convenient and also beneficial to the Port in terms of expenditure towards valuation.
- (c). The rate for some of the premises are required to be revised.

In this regard, it is relevant to draw reference to clause 13 (c) of the amended LPG, 2014 which requires to refix the SOR every 5 years. As stated earlier, the lease rentals approved for 36 structures which came into effect from 13 May, 2016 is valid upto 12 May, 2021. The proposal of the MOPT to include revision of lease rent for 36 structures in the current proposal along with revision of lease rent for land and other premises for reasons cited in para (a) and (b) above may lead to extend the validity of the lease rent for the structures beyond existing prescribed validity for five years till 12 May, 2021 by around one year. Further, this may result in deviation from clause 13 (c) of the amended LPG, 2014 which requires to refix the SOR every 5 years. Further, the Land Policy Guidelines do not require the period of validity of lease rent for entire port estate (Land and Buildings) need to be the same. When these points were brought out to the notice of MOPT, the port has not insisted on the mid-term revision of rentals for the structures and left the matter to this Authority to take a view. In view of the reasons brought out above, the proposal of the MOPT for reduction of rentals in respect of the following structures is considered which is based on the recommendation of the LAC and has the approval of the MOPT Board:

		As per Lease rent approved vide Order No.TAMP/32/2015-MOPT dated 27 February 2016		Revision i.e. reduction proposed by MOPT in the current proposal with reference to the following structures out of 36 structures approved vide Order dated 27 February 2016.			
Sr. No.	Zone / Location	Lease rent approved vide Order dated 27 Feb 2017 and effective from 13 May 2016 (₹ per Sq. m.)/ month	Existing Lease rent after applicable annual escalation @ 5% per annum (₹ per Sq. m.)/ month from 13 May 2017	Market Value as per Approved Valuer in the current proposal (₹ per Sq. Mtr.)	Any Other Relevant Factor Current Rent/ SOR/ (13 May 2017) [₹ per sq. mtr.]	Proposed Rate (₹ per Sq. m.)/ month	Reasons given by MOPT for proposing reduction in the lease rent as considered by LAC and approved by Board of Trustees of MOPT
1.	100 bedded hospital building near garbage treatment plant at Headland, Sada for MOPT at Goa.	200.00	210.00	22,500.00	210.00	113.00	There is garbage dump next to Hospital. The latest valuation is less than the previous valuation.
2.	“Port Users Building (IOCL)”, inside custom bound area at Harbour, Mormugao Port Trust (MOPT), Vasco, Goa.	247.50	259.88	31,500.00	259.88	158.00	The building is inside the Custom bound area, hence not accessible to the public. [Restricted access may impact market value]
3.	“MPT Institute”, adjacent to Swatantra path, Next to Bank of Baroda, Mormugao Port Trust (MOPT), Vasco, Goa.	1158.90	1216.85	60,000.00	1216.85	300.00	Less demand for the Building.
4.	V2 and V3 shed, opp. Menezes Braganza Road, Mormugao Port Trust (MOPT), Vasco, Goa. **	75.00	78.75	13,500.00	78.75	68.00	Less demand for the Building.

** In existing SOR, lease rent for V2 and V3 are prescribed separately at Sl. No.3 and 4. Port has clubbed under one category.

For the other structures, the port has maintained present status in the lease rent except for some modification in description by shortening it which does not materially impact the approved lease rent in the February 2016 Order.

Thus, in short, as regards the revision sought by MOPT for the 36 structures, the analysis and the proposal of the MOPT in the foregoing paragraphs is restricted to the above mentioned 4 structures taking cognizance that the LAC has, for the reasons cited, recommended reduction in the existing lease rent for these structures and the Board of Trustees has approved the recommendation of the LAC.

Further, the port has also proposed a note in respect of Sl. No.2 relating to Old Administrative Building outside custom bound area at Harbour, MOPT, Vasco. The note proposed by the port also covers lease rent proposed for Cruise Business Centre (Old CHLD Building) at Harbour, Mormugao Port Trust, though the port has not given any specific remarks for this item. The Port has not proposed any reduction in lease rent except minor rounding off which is already allowed as per the note already prescribed in the existing lease rent schedule.

Sr. No.	Zone / Location	As per Lease rent approved vide Order No. TAMP/32/2015-MOPT dated 27 February, 2016		Proposed in the current proposal			
		Lease rent approved vide Order dated 27 Feb 2017 and effective from 13 May 2016 (₹ per Sq. m.)/ month	Existing Lease rent after applicable annual escalation @ 5% per annum (₹ per Sq. m.)/ month from 13 May 2017	Market Value as per Approved Valuer in the current proposal (₹ per Sq. Mtr.)	Any Other Relevant Factor Current Rent/ SOR/ (13 May 2017) [₹ per sq. mtr.]	Proposed Rate (₹ per Sq. m.)/ month	Remarks of MOPT for proposing reduction in the lease rent.
2.	“Old Administrative Building” Outside custom bound area at Harbour, MOPT, Vasco.	202.50	212.63	31,500.00	212.63	213.00	For Custom House Agents, a rent of `60/- per sq. mtrs. per month upto 40 sq. Mtrs.

Hence, the note proposed by the MOPT is being dealt with separately in subsequent paragraphs.

- (iii). Additional information/ clarification was sought from MOPT vide our letter dated 3 August 2017. The port has furnished the requisite information/ clarification vide its letter dated 4 September 2017.

Subsequently, the MOPT vide its letter dated 26 July 2017 has furnished revised proposed Scale of Rates wherein the port has applied 2% annual escalation in the rates proposed by the port in its original proposal. In this regard, it is relevant to state that the validity of the lease rent approved in the last tariff Order is till 16 June 2017. The Port has also admitted that current proposal of the port is for revision of last approved lease rent due for revision from 17 June 2017 for period of 5 years i.e. till 16 June 2022. As per clause 13(c) of the amended Land Policy Guidelines 2014, the annual escalation (not less than 2%) will apply after completion of one year of the revised rates coming into effect i.e. from 17 June 2018.

Clause 13(a) read with 13(b) and 13(c) of the amended Land Policy Guidelines, 2014 stipulates that the port shall file proposal to the TAMP following the factors prescribed for valuation of land with minimum annual lease rent at 6% of the market value of land. The original proposal of the MOPT dated 21 April 2017 complied with the said provision of the amended Land Policy Guidelines, 2014. The revised proposal dated 26 July 2017 is not as per the valuation report furnished by the MOPT following the different methods prescribed in the amended Land Policy Guidelines. Thus, the revised lease rent proposed by the MOPT vide its letter dated 26 July 2017 is not found to be in compliance with the amended Land Policy Guidelines, 2014.

When the matter was in the advanced stage of finalisation, the MOPT sent an email dated 8 November 2017 forwarding a copy of the minutes of the LAC dated 28 September 2017. In the said LAC report, the LAC has recommended revised rates for land, fore shore area and way leave charges for approval of the Board of Trustees of the MOPT. It is seen in the said LAC report that, the current lease rent has been escalated by 2% per annum. Consequently, the proposed lease rent is also modified considering the revised current lease rent which is one of the factors considered by the port in arriving at the lease rent. The port has not furnished approval of the Board of Trustees for the revised recommendation of the LAC. The amended LPG requires this Authority to consider the proposal of the MOPT for revision of lease rent which has the approval of the Board of Trustees of the Port Trust. Moreover, the stakeholder's consultation has not taken place on the revised proposal of the MOPT based on the revised

recommendation of the LAC. The Joint hearing with stakeholders was held on April 2017 proposal and not on the revised proposal of MOPT. As the letter of MOPT 8 November 2017 MOPT is not accompanied with Board approval which is pre-requisite for revision of lease rent as per Land Policy Guidelines, 2014, this Authority is not be in a position to consider the same.

This, however, does not put MOPT into any disadvantageous position on principles since current lease rent as on 17 June 2017 after considering an escalation of 2% due on 17 June 2017 as considered by the LAC in the revised recommendation dated 28 September 2017 or the 6% of the market value of land whichever is higher is considered except for the license fee for foreshore area for Vasco where the MOPT has proposed license fee at par with license fee Beyond Vasco and Betul.

- (iv). It is also pertinent to mention that the existing lease rent approved by this Authority vide Order dated 2 May 2012 as amended vide Order dated 8 August 2012 prescribed lease rentals for sub categories of land within the (a) Mormugao Harbour/ Vasco Da Gama-Bay and (b). Head Land Sada respectively based on the different valuation of lands as then proposed by MOPT. The two subcategories for which lease rentals are prescribed in the existing SOR are for (i) Land surveyed under Chalta No.3 of P.T. Sheet No.7 and (ii) the Land other than (i). have been dispensed with and a single lease rental for lands at (a). Mormugao Harbour & Vasco Bay and (b). Headland Sada has been proposed by MOPT based on the valuation report.

To our specific clarification sought in this regard, the MOPT has stated that in the year 2012 during the preparation of Estate Rental proposal, small plots were selected for valuation. During the current revision of Estate Rental proposal, bigger plots are considered for valuation and the rent fixed is as per the valuation report submitted by Valuer. As such, a uniform rate has been proposed based on area-wise/zone-wise. The same has been considered by the LAC and subsequently approved by the Board of Trustees of the MOPT vide its Board meeting held on 21 March, 2017. The Zoning and Categorisation of the Port Trust Land is prerogative of the concerned Port Trust and it does not fall under the domain of this Authority. Therefore, the proposal of the port for revision of lease for the two broad categories of land, amongst other items, is considered in this analysis.

- (v). (a). The amended Land Policy Guidelines 2014, clearly lays down the procedure and the methodology to be adopted for determining the market value and the latest Scale of Rates of the port lands.
- (b). As per clause 11.2(e) of the amended Land Policy Guidelines 2014, a Land Allotment Committee (LAC) shall be constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic.

The MOPT has constituted the LAC under the Chairmanship of Dy. Chairman, MOPT and comprising of other members viz. Chief Engineer, Traffic Manager, Financial Advisor and Chief Accounts Officer. Thus, the MOPT has complied with the stipulation of the formulation of the LAC as per the amended Land Policy Guidelines, 2014.

- (vi). (a). **Valuation of land and structures:**

As per Clause 13(a) of the amended Land Policy Guidelines of 2014, the LAC shall determine the market value of land taking into account highest of the five factors like (i) State Government's ready reckoner value if available for similar classification/ activities, (ii) Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity (the vicinity of the Port is to be decided by the respective Port Trust Boards), with an appropriate annual escalation rate to be approved by the Port Trust Board (iii) Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board., (iv) rate arrived at by an approved valuer and (v) any other relevant factors as is identified by the port. In case the LAC is not choosing the highest factor, the guidelines requires the reasons for the same have to be recorded in writing.

As per clause 13 (c) read with clause 13(a) and (b) of the amended Land policy guidelines of 2014, the port shall file a proposal to this Authority for fixation of latest SOR of the land based on the market value of land recommended by the LAC which will normally take into account the highest of the five factors for market value of land stipulated in Para 13 (a) amended Land policy guidelines of 2014.

As mentioned above, this Authority is mandated to follow the Land Policy Guidelines issued from time to time by the Government of India. The amended Land Policy Guidelines, 2014 prescribe methodology for fixing the market value and lease rentals for port land. The guidelines do not specifically prescribe the methodology for fixing the market value and for prescribing lease rentals for premises.

The port had earlier while seeking approval for fixation of lease rent for commercial building near railway station at Vasco da Gama and for fixation of lease rent for 36 structure referred to Section 2(k) of the MPT Act, 1963 which stipulates “land” includes the bed of the sea or river below high-water mark, and also things attached to the earth or permanently fastened to anything attached to the earth, premises or structures and justified that it also qualifies as land as per the Land Policy Guidelines. The port had then stated that it has arrived at valuation of structures considering the total value of land and constructed areas adopting the five factors prescribed in the Land Policy Guidelines 2014.

As per section 49 (1) of the MPT Act, 1963 this Authority is mandated to fix lease rent of the property of the port. The commercial building and other structures are the property of the MOPT. Further, section 2 (k) of the MPT Act, 1963 defines land as including, amongst others, things attached to the earth or permanently fastened to anything attached to the earth implying that building premises also comes under the definition of land. Even the MOPT had then rightly argued that building premises comes under the definition of land. In view of the above mentioned mandate, the MOPT had sought to argue at the relevant point of time that, this Authority will have to fix the lease rentals of the structures as well.

In the absence of methodology prescribed in the amended Land Policy Guidelines, 2014 for valuation of premises, the MOPT had considered the cost of construction of the building and suitably discounted for various factors for fixation of lease rent for commercial building near railway station at Vasco da Gama and for fixation of lease rent for 36 structures.

This Authority had, in the Order TAMP/32/2015-MOPT dated 27 February 2016, held that the methodology prescribed in clauses 13(a) to 13(c) of the amended Land Policy, 2014 to determine the lease rent for land will have to be applied mutatis-mutandis for determination of lease rent for premises also.

Flowing from the decision of this Authority earlier, the current proposal of MOPT seeking approval of lease rent for commercial building near railway station at Vasco, new building and amendment in the lease rental for the few structures following the methodology prescribed in amended Land Policy, 2014 is considered as proposed by the MOPT.

- (b). Of the five factors prescribed in the amended Land Policy Guidelines, 2014 for arriving at the market value of the land, the MOPT has assessed the value of land under the five methods as summarised below:
 - (i). State Government ready reckoner of land values in the area:
The LAC has not considered Gazette of Govt. of Goa rate at ₹3500 per sq. mtr. for land and ₹3500 per sq. mtr. for foreshore on the ground that the stamp duty ready reckoner for any state is a guideline rate for the purpose of stamp and registration issued by the inspector General of Stamp and registration for the specific state. It may or may not reflect the market rate for properties (land and built up space) in the particular region.
 - (ii). Highest rate of Relevant Transactions in Port's Vicinity:
The LAC has observed that there were no transactions recorded at MOPT in the past 3 years and hence recorded that land valuation is not available under this option.
 - (iii). Highest accepted tender cum auction rate of port land:
Under the third option, the LAC has considered the tender cum auction rate for Bogda plot at ₹5970 per 10 sq. mtr. per annum. For all the other land and structures, there is no valuation available under this option, according to the LAC.

(iv). Rate arrived at by an approved valuer:

The approved valuer has done valuation on the basis of market approach comprising of 2 broad methods, direct comparison method and residual land value method.

Under the Direct Comparison Method, a comparison of the subject property to similar properties that have actually sold in arms-length transaction or are offered for sale (if any) has been done. Due to absence of any significant land transactions, the valuer has adopted residual land valuer method to assess the value of land and port property.

In a Residual Land Value Method, the valuer has arrived at the base rate of the land as per market survey with local developers. The valuer has taken into consideration the influencing factors like extent of land area, title of land, location and road frontage, level of infrastructures, present state of development, agriculture and non-agriculture land, proximity to civil amenities, connectivity and accessibility, existing infrastructure – road, rail, sea and arial. The base rate of land area is discounted in view of the influencing factors to assess the fair market value of the land.

For structures, the valuer has assessed the base rate and a suitably discounted the base rate for the influencing factors like, port area, existing infrastructure road, rail, sea and arial, extent of construction area, present usage (hospital), location (distance from vasco city), near garbage treatment plant. The valuation done by the approved valuer is broadly following the methodology followed for assessing the market value of the 36 structures which was considered and approved by this Authority vide Order No.TAMP/32/2015-MOPT dated 27 February 2016. Hence, the same approach followed by the MOPT in the current proposal is considered as proposal by the Port.

(v). Any other relevant factor as identified by the port:

Under the fifth option, any other relevant factor, LAC has considered the current lease rental as per Scale of Rates of the MOPT prior to the date of revision as one of the factors for arriving at the proposed lease rent.

- (vii). Clause 13 (b) of the revised Land Policy Guidelines 2014, stipulates that lease rent should not be less than 6% of the market value of land recommended by Port Trust. For arriving at the proposed lease rentals for port structures, the LAC has considered the market value of land and structures as assessed by approved valuer and applied 6% on the market value of land as per stipulation in clause 13 (b) of the amended Land Policy Guidelines 2014. The LAC has also considered the current lease rent market value of land and structures under any other factor. The LAC has recommended lease rent at 6% of the market value of the land and structures as assessed by the Approved valuer or the current lease rent as on 16 June 2017 whichever is higher (except in the case of the four structures explained above where the port has proposed for reduction in the existing lease rent for the reasons cited by the port). The recommendation of the LAC is also approved by the Board of Trustees of the Port. The proposal of the MOPT is in compliance with the amended Land Policy Guidelines.

A comparative position of the market value of land under different methods and the proposed lease rent by MOPT for land, foreshore area, commercial building near Railway Station at Vasco whose validity has expired on 16 June 2017 as well as in respect of four structures whose lease rent was approved by this Authority vide Order dated 27 February 2016 for which port has sought reduction in the lease rent and for the new Cruise Building is attached at **Annex – I**.

- (viii). It is relevant here to state that the current lease rent under any other factor considered by the LAC and approved by the Board do not match with the current lease rent applicable as per the Orders of this Authority after applying the applicable annual escalation factor. Since the current lease rent furnished by the MOPT in the current proposal under any other factor forms one of the basis for arriving at the proposed lease rent, the mismatch was brought to the notice of the MOPT with a request to relook at its proposal. In this context, the MOPT has stated that the current lease rent is arrived after applying the Special Rate Levy of 9% which was levied earlier, apart from 2% annual escalation.

It is relevant here to state that this Authority while approving the general revision of the Scale of the Rates of the MOPT vide Order No.TAMP/43/2012-MOPT dated 14 July 2013 had approved the special rate of pension levy to meet the short fall in the Pension Fund Liability assessed in the said Order. The pension levy was approved as a special rate to meet the pension liability accrued upto 31st March 2013 based on the actuarial valuation made by the LIC. A note in the general revision of SOR of July 2013 Order prescribed that special rate shall be applicable on the estate rental charges as well subject to certain conditions prescribed.

Subsequently, the port in its general revision proposal filed under the Tariff Policy 2015 had proposed to do away with the then existing special rate towards pension levy as stipulated in clause 2.11 of the Working Guidelines issued to operationalise the Tariff Policy 2015. Accordingly, the proposal of the MOPT which was in line with the Tariff Policy, 2015 and the Working Guidelines was approved by this Authority in the Order No.TAMP/38/2016-MOPT dated 17 November 2016.

In fact, relevant extract from para 11.1 (iii) of the Order No.TAMP/32/2015-MOPT dated 27 February 2016 relating to the proposal of the MOPT for fixation of estate rental for 36 structures containing submissions by the MOPT with is reproduced below:

“The subject matter was placed before the Land Allotment Committee for deliberation and decision to revise the proposed lease rentals for the various port structures. The Land Committee in its meeting held on 29 September 2015 deliberated on the issue and noted the fact that as per the Policy for determination of Tariff Authority for Major Port, 2015, there is no provision for the Special Rate (Pension Levy) which is currently at 9% and valid only upto 31.03.2016 and after 01.04.2016, the special rate (pension) levy cannot be charged separately as per the revised tariff guidelines and accordingly, the LAC has recommended to dispense with the proposed levy of 9% towards special rate (pension levy) on the above proposed lease rentals for 36 port structures. The same has been approved by the Land Committee during the meeting.”

Thus, it is seen that the LAC constituted by the MOPT for fixation of lease rent for 36 structures had proposed to dispense with special rate i.e. pension levy @ 9% for 36 structures. The LAC had recorded that there is no provision for the Special Rate (Pension Levy) as per the Policy for Determination for Tariff for Major Port Trusts, 2015. Further, citing that special rate (pension Levy) @ 9% is applicable only upto 31 March 2016 as per the rates approved, the LAC had recommended to dispense with the pension levy proposed for the 36 structures. This was also approved by the Board of Trustees of the MOPT.

Thus, in short, the Pension levy is not applicable from the date the SOR under the general revision Order came into effect.

However, in the current proposal the port, while arriving at the current lease rent as one of the factors for proposing revised lease rent, has considered 9% pension levy as well for all items (except for the structures). The MOPT has proposed 6% of the market value of land as given by the approved valuer or the current lease rent as on date prior to the revision date whichever is higher, for arriving at the proposed lease rent. Since the current lease rent considered by MOPT includes pension levy in respect of all items (except for structures), the current lease rent is modified considering the applicable escalation factor.

As regards foreshore area, the approved valuer has assessed fair rent at ₹112.50 per 10 sq. mtr /month. The port has, however, proposed rent for fore shore area at ₹133/- per 10 sq. mtr. / month considering the current lease rent at 132.50 per 10 sq. mtr /month.

A comparative position of lease rent at 6% of the market value of land assessed by approved valuer, fair rent assessed by approved valuer in case of foreshore area, the existing lease rent as on 16 June 2017 (including pension fund levy of 9% furnished by the MOPT), lease rent proposed by the MOPT being higher of the two and the current lease rent as per lease rent approved by this Authority in the Order dated 8 August 2012 duly escalated by 2% to arrive at lease rent as on 17 June 2017 and the modified lease rent being the higher of the two as per our analysis following the approach of MOPT in respect of land is attached as **Annex - II**.

In respect of way leave, the port has not furnished such comparison and hence not included in the above Annex. This Annex is limited to those items where there is mismatch in the current lease rent arrived by MOPT and lease rent as per the rates approved by this Authority duly escalated.

Thus, based on the position brought out in the above Annex - II, the lease rent in respect of Vasco is approved by this Authority at ₹2900/- per 10 sq. mtr./ month as against ₹2950/- per 10 sq. mtr./ month proposed by MOPT, and for Headland Sada ₹462.50/- rounded off to ₹463/- per 10 sq. mtr./ month is approved as against ₹472/- per 10 sq. mtr./ month proposed by MOPT.

The lease rent proposed by MOPT for Bogda is ₹500 per 10 sq. mtr./ month which is a new entry. The existing SOR does not prescribe lease rent for this land. That being so, the current lease rent indicated by MOPT at ₹472/- per 10 sq. mtr./ month is not the correct position as this Authority has not approved lease rent for this land. The lease rent at 6% of the market value of land for this item is arrived by the MOPT at ₹468.75/- per 10 sq. mtr./ month. The MOPT has, however, proposed lease rent at ₹500 /-per 10 sq. mtr./ month based on the highest tender rate received by the Port. Since the lease rent proposed for Bogda is based on the recommendation of the LAC and approval of the Board, the same is approved as proposed by the port.

For foreshore area, as stated earlier, the existing SOR prescribes rent for the purpose of carrying out launch/ barge repairs workshop or any other industry including Commercial/ Non-Commercial purpose at two main areas viz. (1). Vasco Da Gama bay and (2) beyond Vasco Da Gama bay upto the port limits (Dabolim/ Chicalim/ Sancoale/ North of Zuari River/ Betul. Further, there are two sub categories for which different license fee are proposed. In the current proposal, the port has proposed rent for foreshore for two areas i.e. (1) Vasco and Betul, (2) Betul. On enquiring the description of Betul twice, it is understood from the MOPT that description is (1). Vasco and (2) Beyond Vasco and Betul. This is in-line with the existing broad description and hence accordingly considered. The port has proposed uniform rate for both the areas. For both the fore shore areas, the lease rent based on the fair rent assessed by approved valuer is ₹112.50 per 10 sq. mtr./ month. The port has proposed rate for both the fore shore areas at ₹133/- considering the current license fee at 132.50 per 10 sq. mtr./ month.

Subsequently, while furnishing response to the clarification sought, the MOPT has stated that the Lease rent of ₹133/- per 10 Sq. mtr. per month is arrived after escalating the rate ₹120/- (approved w.e.f. June, 2012) @ 2% per annum till June, 2017 without adding special levy of 9%. Hence, after adding 9% pension levy on ₹133/- the revised rate is computed by port at ₹145/- per 10 sq. mtr. per month. As already stated, pension fund levy is dispensed with from the general revision of SOR of MOPT in the Order dated 17 November 2016 as per the proposal of MOPT.

As regards Sl. No.2, it is relevant to state that the MOPT had filed a proposal dated 3 March 2017 for revision i.e. reduction in licence fee in respect of foreshore land beyond Vasco Da Gama from ₹350/- per 10 sq. mtr. per month to ₹120/- per 10 sq. mtr. per month. This Authority has passed an Order No.TAMP/23/2017-MOPT dated 21 July 2017 amending the lease fee prescribed at Serial No.2 retrospectively from June 2012 as proposed by the port. After applying the applicable annual escalation factor of 2% of the revised rate, the license fee in respect of Sl. No.2 will be 133 per 10 sq. mtr. per month as on 17 June 2017 after rounding off (i.e. $₹120 * 1.02 * 1.02 * 1.02 * 1.02 * 1.02$). Based on the approach followed by the MOPT, the highest license fee is ₹133.00 per 10 sqm. per month. The same is approved. This is found to be at par with the license fee of ₹133 per 10 sqm. per month proposed by the port in its original proposal.

As regards the item at Sl. No.1 under Foreshore area, at Vasco da Gama, the existing license fee is ₹325/- and ₹541/- per 10 sq. mtr. per month for (a) land surveyed under Chalta No.3 of P.T. and Sheet No.7 (b) other than (a) respectively. While processing the MOPT proposal of 3 March 2017, the MOPT had stated that there will not be any change in rates for Sl. No.1 Vasco bay at that juncture, as there is no ship repair activities taking place at Vasco bay mentioned at Sr. No.1. However, in the current proposal, the port has proposed reduction in license fee at ₹133 per 10 sq. mtr. per month for the area at Vasco which results in reduction by 59% and 75% from the existing license fee. Neither the Board approval nor the LAC report furnishes any reasons for reduction in the license fee from the existing level in respect of these Foreshore areas. On being asked to clarify, the port has clarified that there is no reduction in the rates for the area from Mormugao Harbour to Vasco. There is reduction in the rates for the area beyond Vasco Bay & Betul and the rate is arrived based on the valuation report submitted by Valuer. The point made by MOPT that there is no reduction in rates for area from Mormugao to Vasco is with reference to land. For Foreshore Area, the Port has proposed uniform rent for both the areas as explained above. Since the proposal of the MOPT for reduction in license fee in respect of Sr. No.1 is based on the valuation of the approved valuer as stated by the port and is recommended by the LAC and has been approved by the Board of Trustees of the MOPT, the proposal of the port for reduction in the license fee is approved. The port has proposed uniform license fee for Vasco and Beyond Vasco and Betul citing the approved valuer has arrived at reduced rates. That being so, as done for Sl. No. 2, license fee at ₹133.00 per 10 sqm. per month for Sl. No.2 is approved for Sl. No.1 in line with the approach followed by the MOPT of uniform license fee forshore area for both these areas.

- (ix). The port has, after the consultation process and joint hearing on the proposal, stated that while submitting the proposal, Way Leave Charges were inadvertently not included and has proposed to include Way Leave Charges in the Scale of Rates of Estate Rentals. The port has stated that rates proposed for Way Leave Charges are same as the rent proposed for the land in the corresponding area and the valuation and other parameters of land rent are applicable. That being so, lease rent for land recommended for approval is approved for way leave charges based on the clarification of the MOPT. The way leave charges proposed by MOPT for Mormugao and Vasco Bay, Baina is proposed by the Port at par with the lease rental for land proposed for the corresponding location. As regards Headland Sada and Bogda, the port has proposed way leave charges at par with the license fee proposed for Bogda which is higher than the license fee for Headland Sada. As regards, way leave charges for the location beyond Vasco Bay upto port limit Dabolim/ Chicalim/ Sancoale/ North of Zuari River/ Betul Foreshore, the port has proposed way leave charges at par with the license fee for foreshore area beyond Vasco Bay and Betul. The approach followed by MOPT is followed by us while prescribing way leave charges subject to modification done in way leave charges on account of modification done in lease rents / license fee for land and foreshore area for some of the locations for the reasons explained in the earlier paragraph.
- (x). Apart from lease rental for land, foreshore area and way leave charges, the MOPT has also proposed revision in lease rent for commercial building owned by MOPT near railway station at Vasco which was approved by this Authority vide its Order No.TAMP/57/2014-MOPT dated 10 June 2015 at ₹2,01,698/- per month or part thereof which is valid till 16 June 2017. The said lease rent is for the entire building.

In the current proposal, the port has, based on the recommendation of the LAC and approval of the Board of Trustees of MOPT, proposed lease rental separately for Ground Floor and other than Ground Floor at ₹465 per sq. mtr. per month and ₹360 per sq. mtr. per month respectively as against the existing lease rent which is for the entire commercial building at Vasco Railway Station.

The lease rent under “Any Other Relevant Factor” furnished by the MOPT considering current escalated lease rent as of 16 June 2017 at ₹377 per sq. mtr. per month did not match with the lease rent approved by this Authority. When the port was requested to explain the reason for mismatch, the port has stated the existing lease rent is erroneously entered as ₹377/- per sq. mtr. per month instead of ₹326.67/- per sq. mtr. per month. It is seen from the valuation report that the total built up area of this building is 680.72 sq. mtrs. Accordingly, the existing lease rent arrived by MOPT on per sq. mtr. per month basis is ₹326.67/- per sq. mtr. per month (i.e. 201698/- per month *1.02*1.02= ₹2,22,372/- per month/ 680.72 sq. mtrs.).

The prevailing lease rent as on 16 June 2017 after applying the annual escalation factor of 5% comes to 211783/- per month or part thereof. The MOPT has applied two escalation of 5% instead of one escalation due on 16 July 2016. Accordingly, as per us the lease rent as on 16 June 2017 on the date of expiry comes to ₹311.12/- per sq. mtr. per month (i.e. 211783/- per month/ 680.72 sq. mtrs.).

The port has stated that there are no takers for the entire building. In order to enable to lease out the building on part basis, Port has proposed to have lease rent separately for different floors. As per the valuation report, different values are mentioned for “Ground Floor” and “Other than Ground Floor”. Therefore, the port has proposed two separate rates for “Ground Floor” and “Other than Ground Floor. Based on the clarification of the port and since the proposal is based on the recommendation of the LAC and the approval of the Board of Trustees the lease rent for the “Ground Floor” and “Other than Ground Floor” as proposed by the port is approved.

- (xi). (a). As regards the lease rent for four structures included in the 36 structures approved by this Authority vide Order dated 27 February 2016, as stated in the earlier paragraphs, the MOPT has sought revision i.e. reduction in the existing lease rent for four structures for the reasons cited by the MOPT which have been already brought out in earlier paragraphs and hence not repeated for the sake of brevity. The port has, in compliance with the amended LPG 2014, got the valuation done by the approved valuer for the structures. The proposed lease rent is at 6% of the revised valuation by the approved valuer for these four structures. It is seen that the LAC headed by the Dy. Chairman of MOPT, F.A. & C.A.O, Chief Engineer and Traffic Manager as members of LAC constituted by the MOPT as required under clause 11.2 (e) of the amended Land Policy Guidelines, 2014 has, recommended reduction in the existing lease rent as seen from the minutes of the LAC Meeting held on 11 April 2017. The Board of Trustees of MOPT has approved the recommendation of LAC for reduction in license fee for the four structures out of 36 structures.

In light of the above and bearing in mind that the LAC headed by Dy. Chairman and comprising of Head of Departments of the port trust has, after considering the valuation as per the amended Land Policy Guidelines, 2014 and also recognizing that the Board of Trustees of MOPT has approved the revised reduced lease rental for the four structures and that the proposal filed by MOPT complies with the two main pre-requisite of internal approval process by LAC and the Board of Trustees for fixation of lease rent as per the amended Land Policy Guidelines, 2014, the reduction in the existing license fee for the four structures as proposed by the port is approved.

- (b). As stated earlier, the port has, in the current proposal, included mid-term revision of rates for all the structures which were approved in February 2016 through their validity is in force till 12 May 2021. For reasons stated earlier, the proposal of the MOPT considered for approval is restricted for the four structures.
- (c). The port has clubbed the lease rent for V2 and V3 sheds prescribed in the existing SOR at Sr. No.3 and 4. When sought clarification, the port has clarified that the sheds V1, V2 & V3 Sheds (i.e. Sr. No 1, 3 and 4 in the existing SOR) have the same place and rate in previous SOR and also the same in the proposed SOR. Therefore, V1, V2 & V3 Sheds is stated to be clubbed under the head “V2 & V3 Shed”. The revised schedule furnished by the port does not mention about V1 shed. However, based on the clarification furnished by the port that V1, V2 and V3 are clubbed under the head V2 and V3 and recognising that even in the existing SOR, the lease rent for all the V1, V2 and V3 sheds are the same though there are separate entries, the description of the area is slightly modified to include V1 also in the description given by MOPT. This is based on the clarification of the MOPT. In view of the above, the entry at Sl. No.1, V1 shed in the existing lease rent schedule approved in the Order dated 27 February 2016 stands deleted.

Further, in view of the above and consequent to clubbing of lease rent for V1, V2 and V3 sheds for which lease rent are prescribed at Sl. No.1, 3 and 4 in the existing SOR under one category, the Sl. No. 2 to 36 prescribed in the existing lease rent schedule are renumbered as Sl. No. 1 to 34.

- (d). As stated earlier, the port has sought reduction in the lease rent for the 4 structures in mid-term during the validity of the rates prevailing till 12 May 2021. The Port has not specified the applicable date for revision, despite specific request. The revised lease rent for these four structures is approved by this Authority prospectively which may come into effect after expiry of 30 days from the date of notification of the Order in the Gazette. A suitable note in this regard is inserted under the schedule.
- (e). The validity of the revised lease rent for the four structures shall continue to be co-terminus with the validity of the lease Rentals approved by this Authority for various port structures vide Order No.TAMP/32/2015-MOPT dated 27 February 2016. A suitable note in this regard is inserted under the schedule.
- (f). The lease rent approved in the Order dated 27 February 2016 for 36 structures is valid from 13 May 2016 to 12 May 2021. The validity of lease rent approved for MOPT land in the current Order is prescribed till 16 June 2022. The MOPT may decide to have a comprehensive revision for Port land and structures when the lease rent for structures become due for revision in May 2021.
- (xii). (a). The port has also proposed lease rent for a new building viz. Cruise Terminal Building at Vasco based on the recommendation of the LAC and approval of Board of Trustees of MOPT.

The Cruise Building is a new building whose construction was completed on 31 March 2017. The gross value of the building is ₹7.67 Crores. The Board of Trustees has approved rate of ₹225.75 per sq. mtr. per month.

The port, in its proposal under the method “Any other relevant factor”, has indicated the current lease rent as on April 2017 at ₹225.75 per sq. mtr. per month. This Authority has not approved lease rent for this new structure nor did MOPT approach this Authority earlier seeking approval of lease rent for this new building. Hence, the position reported by the MOPT in the statement indicating the current lease rent is not found to be factually correct.

It is seen from the valuation report that the valuer has taken the base value as ₹90,000 per sq. mtr, as considered for many other structures, and has adjusted it with suitable premium/ discounts for various influencing factors and arrived at the adjusted rate per sq. mtr. at ₹45000 per sq. mtr. The port was, therefore, requested to clarify that as to why the base value of building is considered at ₹90,000 per sq. mtr. and not based on the actual construction cost by the port when this building is newly constructed by the port. The port has clarified that the cost of construction works out to ₹78,302/- per sq. mtr. and it does not include value of land.

The lease rent arrived by the valuer and recommended by the LAC is based on the valuation of the structure at ₹45000 per sq. mtr. as against the cost of construction works reported by the MOPT at ₹78,302/- per sq. mtr. Despite specifically pointed out as to why the port has not considered the actual cost of construction of the building, the port has retained the lease rent at ₹225 per sq. mtr./ month (i.e. ₹45000 *6% / 12 months = is ₹225 per sq. mtr./ month) as proposed in its original proposal based on the valuation of the new Cruise Building considered in the report at ₹45000 per sq. mtr. If we strictly go by the actual cost of construction of this new building reported at ₹78,302/- per sq. mtr., the lease rent applying 6% return will work out to ₹391.51 per sq mtr/ month (i.e. ₹78302 *6% / 12 months).

It is, however, seen that the LAC has observed in their report that the rate per sq. mtr. for new cruise building at Harbour is higher as compared to the other buildings due to the construction cost / valuation of the subject building. The LAC is of the opinion that the rate per sq. mtr. per month for new cruise building should be less since the subject building will be used only when cruise liners visit the Port and the rates for other building i.e. A.O. building at Harbour and new cruise building should be the same. Thus, the LAC has recommended the lease rental for new cruise building at ₹225/- sq. mtr per month, which is also approved by the Board of Trustees of MOPT. Since the proposed lease rent for the new cruise building which is based on the recommendation of the LAC for the reasons recorded in writing and has been approved by the Board of the Trustees, the lease rent for the new cruise building is approved as proposed by the port at ₹225/- sq. mtr. per month.

- (b). The construction of the new cruise building was completed in March 2017. The port has not specified any specific date for implementation of lease rent for the new building. It is to state that the Orders of this Authority generally come into effect after expiry of 30 days from the date of notification of the Order in the Gazette of India unless otherwise different arrangement is specifically mentioned in the respective tariff orders. Since the lease rent is fixed for the new building and in the absence of any specific date proposed by the port, lease rent for the new cruise building is approved from the date the building was ready for occupation. The validity of the lease rent for the new Cruise building is prescribed coterminus with the lease rent for land, foreshore area etc., so that revision of lease rent for the new Cruise Building can be done comprehensively along with the port land. A suitable note in this regard is inserted in the schedule of rent.

- (xiii). The port has proposed a note as regards the lease rent approved by this Authority in February 2016 Order for the Old Administrative Building” Outside custom bound area at Harbour and for Cruise Business Centre (Old CHLD Building) at Harbour, whose lease rent are prescribed at ₹202.50 per sq. mtr. per month

The LAC report states that earlier in November 2016, Goa Customs House Agents Association, represented to the Port that the base rent of ₹202.50 per sq. mtr. per month is exorbitant. They have also drawn reference to the circular dated 15.02.2005 issued by Directorate of Municipal Administration, Govt. of Goa, Panaji, on revision of rent of Mormugao Municipal Council for Commercial premises. As per the circular, the rate applicable for commercial premises is ₹25/- per sq. mtr. Another letter from Chief Officer, Mormugao Municipal Council dated 23.11.2016 states that same circular is in force as on date. The LAC has noted that the notification was dated 15.02.2005, which is 12 years old. The escalated rent @ 5% per annum from 2004-05 to 2017-18 for 13 years works out to ₹44.90. The LAC observed that these Port Users, in the past, have paid rent ranging from ₹124/- to ₹153/- per sq. mtr. per month. Hence, the LAC viewed that reducing lease rent drastically to ₹44.90 may not be appropriate. The LAC report states that during the meeting, these Agents expressed their concern about high rate and requested the Port that they being the Customs House Agents and having a vital link with the Port for Exim trade, should not be burdened with high rent. The LAC has thus recommended a concessional rent for licensed Customs House Agents @ ₹60/- per sq. mtr. per month for Old Administrative Building and Cruise Business Centre (Old CHLD Building) till expiry of the present lease tenure and for new customer, the rate applicable is @ ₹60/- per sq. mtr. per month upto an area of 40 sq. mtr. For area more than 40 sq. mtr., rent will be charged as per rate prescribed in the schedule of rate for Old Administrative Building and Cruise Business Centre (Old CHLD Building) respectively. The recommendation of the LAC in this regard has been approved by the Board of Trustees of the MOPT.

The port has, accordingly, based on the approval of the Board proposed to insert a note stating that for licensed Custom House Agents, the rent applicable is ₹60/- per sq. mtrs. per month for Old Administrative Building and Cruise Business Centre (Old CHLD Building) till expiry of present lease tenure. For fresh leases, rent is ₹60/- per sq. mtr per month applicable upto an area of 40 sq. mtrs. For area more than 40 sq. mtr., rent will be charged as per rate prescribed in the schedule of rate for Old Administrative Building and Cruise Business Centre (Old CHLD Building) respectively.

With reference to the proposed note, the Indian Molasses Company Limited (IMCL) has requested to reduce the rates or at least charge them at par with Custom House Agents, a rent of ₹.60/- per square metre per month based on the concession given to license customs house agents. However, the MOPT has clarified that the concession is proposed only for licensed Custom House Agents. There are other lessees also on the same building for whom the prescribed lease rent of ₹213/ sq. mtr. will be charged.

Clause 11.2(g) of the amended Land Policy Guidelines states that concession upto 75% may be granted to government schools and colleges. Clause 11.2 (h), stipulates that concession in lease rent may be granted by Major Port Trust to security agencies and Government Department only upto 50% of the annual lease rent. In respect of land to be allotted to Government departments which are essential to functioning of the port like customs, electricity department, health department and for core security functions, concessions upto 75% of lease rent may be considered by the port trust. The amended Land Policy Guidelines, 2014 further states that, such concession can be given for only small extent of land required for core operational purposes imperative for Port functioning and not otherwise. Further, the said clause states that the issue of granting of concession and the quantum is to be decided by the port Trust Board after recording reasons in writing when port enters into a joint venture for improving port connectivity or port development with any public authority.

Referring to the above clause, the port was specifically requested to examine and clarify as to how its proposal of granting rebate in the lease rent to Licensed Custom House Agents falls within the ambit of amended Land Policy Guidelines, 2014 issued by the MOS. The port was requested to consider to review the proposed note in light of the provisions of the amended LPG, 2014.

Despite specific point raised in view of the guideline position, the port has not clarified as to how its proposal of granting rebate in the lease rent to Licensed Custom House Agents falls in line with amended Land Policy Guidelines, 2014 issued by the MOS and the MOPT has stated that this Authority may take appropriate view. Admittedly, the note proposed by the MOPT has the recommendation of the LAC and approval of the Board of Trustees of the MOPT. However, the concessional rate proposed by MOPT to licensed Custom House Agents does not fit into the provisions stipulated for concession in the lease rent allowable to specific categories of allottees prescribed as per clause 11.2(g) and (h) of the amended Land Policy Guidelines, 2014 issued by the MOS. Therefore, this Authority is not be in a position to prescribe the proposed note. The MOPT may chalk out appropriate ways and means in this regard following the provisions of the amended Land Policy Guidelines, 2014.

- (xiv). The existing SOR of the MOPT prescribes a note stating that all the conditions / notes prescribed in the existing Scale of Rates / Schedule of License Fees and Lease Rentals shall apply to the extent they are not inconsistent with the conditions prescribed in the Land Policy for Major Ports 2010 announced by the Government on 13 January 2011. In case of disagreement, the conditions prescribed by the Government in the Land Policy for Major Ports 2010 shall prevail. The MOPT in its proposed SOR has, however, not proposed this note.

A general note is inserted that all the conditions/ notes prescribed in the existing Scale of Rates/ Schedule of License Fees/ Lease Rentals and Way Leave Charges shall apply to the extent they are not inconsistent with the conditions prescribed in the amended Land Policy Guidelines of 2014 issued by the Ministry of Shipping, and as is amended from time to time. In case of disagreement, the conditions prescribed by the Government in the amended Land Policy for Major Ports 2014 shall prevail. This is in line with the note prescribed in the lease rent schedule of other Major Port Trusts.

- (xv). The port has retained the existing note as regards computation of area occupied by single pipelines, multilayer pipeline/ conveyor stacks which states that for the purpose of Right of Way leave charges, the area occupied by single pipelines should be calculated based on the diameter and length of those pipelines. In case of multi-layer pipeline stacks, the physical area occupied by the multilayer pipeline stacks should be considered and the respective users should be billed on pro-rata basis on the basis of the diameter and length of their pipelines passing through that area. With respect to the area shared with road, rail, jetties etc., the respective users should be billed pro-rata for 50% of the concerned area assuming that they do not have exclusive possession of land and what they have is only 'Right of Way'. As far as underground pipes are concerned if the users establish that the possession of surface area above the underground cross-country pipelines is not physically with them, the area occupied by such pipelines should be counted 50% of the product of diameter and length, for the purpose of levy of way leave charges. The proposed are in line with the terms and conditions in the annexure attached to the amended Land Policy Guidelines, 2014 and hence is approved as proposed by MOPT. The amended Land Policy Guidelines, 2014 also prescribes other broad terms and conditions for issuance of Right of Way Permission for laying pipelines/ conveyors which are not incorporated in the SOR by the MOPT. A

general note is already prescribed that all the conditions / notes prescribed in the existing Scale of Rates / Schedule of License Fees, Lease Rentals and Way Leave Charges shall apply to the extent they are not inconsistent with the conditions prescribed in the amended Land Policy Guidelines of 2014 issued by the Ministry of Shipping, and as is amended from time to time which will take care of the broad terms and conditions prescribed for Right of Way in the amended Land Policy Guidelines, 2014.

- (xvi). The port has proposed to retain the existing note that licence fees for water area shall be charged 50% of the licence fee of abutting land. This is in line with clause 12(I) of the amended Land Policy Guidelines 2014 and hence is prescribed as proposed by the port.
- (xvii). (a). Clause 13(c) of the amended Land Policy Guidelines 2014 gives flexibility to Ports to fix rate of annual escalation which should not be less than 2% with the approval of the Port Trust Board.
- (b). The port has proposed a note the rates provided in the Schedule of Rent shall get automatically escalated by 2% per annum for Land, Foreshore Area and Way Leave Charges and the rates for building shall get automatically escalated by 5% per annum after expiry of each year from the effective date of implementation of the Scale of Rates. Since the annual escalation in lease rent at 2% and 5% is recommended by the LAC and approved by the Board and is found to be in line with the amended Land Policy Guidelines, 2014, the proposed note is approved.
- (xviii). (a). The MOPT has not prescribed the validity of the proposed rates. The port was, therefore, specifically requested propose a suitable note relating to the date of application of the proposed lease rent and the validity period. The MOPT has stated that it has included a note stating that the Scale of Rates shall be valid for five years as per the Land Policy Guidelines. The note proposed by the port does not state the date of the implementation of the proposed lease rent. The port has, however, during the processing of the case, stated that the lease rent approved last is due for revision in June 2017.

Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 calls for fixation of rates from time to time. For fixation of lease rent, this Authority is bound by the Land Policy guidelines issued by the Government for arriving at the lease rental for Major Port Trusts land. Clause 13(c) of the Amended Land Policy Guidelines of 2014 stipulates that the Scale of Rates will be revised every five years.

As stated earlier, the lease rent approved by this Authority in the Order No.TAMP/8/2012-MOPT dated 02 May 2012 and amended vide Order dated 8 August 2012 came into effect from from 17 June 2012 and validity of the rates was prescribed for five years i.e. till 16 June 2017. The port has also stated that the lease rent is due for revision from 17 June 2017. That being so, and taking into consideration the guideline position which stipulates revision in lease rent after every five years, the revised rates in respect of Land, foreshore area, Commercial Building near Vasco Railway Station and way leave charges whose validity expired on 16 June 2017 is given retrospective effect from 17 June 2017. The lease rent approved shall remain valid for five years i.e. till 16 June 2021. A suitable note is, therefore, inserted to this effect in the rent schedule.

In fact, this approach is being followed not only in the case of the MOPT but also in the rent revision proposals of other Major Port Trusts like VPT, VOCPT, NMPT, etc.

It is also made abundantly clear that the revised rates approved by this Authority with retrospective effect from 17 June 2017 can apply in the existing leases subject to provision for periodic revision of rents agreed in the surviving lease agreements and it is for the MOPT to ensure that all the leases/ licences granted by MOPT contain a suitable provision regarding retrospective revision of lease rentals.

- (b). As regards lease rent for the new Cruise Building as stated earlier, the lease rent is made effective from the date the building was ready for occupation. The validity will be coterminus with the lease rent for land, foreshore area and way leave charges approved in this Order. Suitable notes are inserted in the relevant schedule of rent. Where the MOPT has, during of the currency of the validity of the existing rates, sought reduction in mid-term, for the reasons explained above, the lease rent approved is made effective after expiry of 30 days from the date of notification of the Order in the Gazette of India and shall remain valid co-terminus with the validity of the lease Rentals approved by this Authority for various port structures vide Order No.TAMP/32/2015-MOPT dated 27 February 2016. Suitable notes are inserted in the relevant schedule of rent.

14.1. In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Authority approves the following:

- (i). Revised lease rentals for estate of MOPT alongwith the conditionalities attached as **Annex - III**.
- (ii). Revised lease rent with reference to the lease rent approved by this Authority vide Order No.TAMP/32/2015-MOPT dated 27 February 2016 and amended vide Order dated 4 January, 2017 attached as **Annex - IV**.

14.2. The MOPT is directed to accordingly amend its Schedule of Estate Rental.

T. S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT.-III/4/Exty./354/17]

Annex-I

Statement of Market Value of land, Foreshore Area and Port Buildings and Lease Rent Proposed by MOPT based on the approval of Board

A. LAND

Sr. No.	Zone/Location	Valuation of Land				Any other relevant factor (current rent/ SOR/ ₹.Per10 Sq. Mtr.) (16 June 2017)	Monthly Rent of the Property@ 6% of the Market Value of land (₹. Per 10 Sq. Mt / Per Month)	Lease Rental proposed by MOPT (₹. Per 10 Sq. Mt / Per Month)
		Market Value as per Approved Valuer (₹. Per sq. mtr.)	Rates as per State Government Reckoner (₹. Per sq. mtr.)	Relevant Transactions in Port's Vicinity	Highest Tender-cum-Auction Rate (₹. Per sq. mtr)			
1	Mormugao Harbour & Vasco Bay	11800	3500	0	0	590	*590	590
2	Baina	11800	3500	0	0	590	590	590
3	Vasco	58000	3500	0	0	2950	2900	2950
4	Dabolim	14000	3500	0	0	354	700	700
5	Headland Sada	9250	3500	0	0	472	462.50	472
6	Bogda	9375	3500	0	5970	# 472	468.75	500

* Note :11800 x 6% ÷ 12 months = 59 x 10 sq. mtr = 590 per 10 sq. mtr. per month

Bogda is a new entry proposed by MOPT in the current proposal. No lease rent is approved by the Authority for this land. Hence ₹.472/- considered by MOPT as current lease rent is not found to be factual position.

B. FORESHORE

Sr. No.	Zone/Location	Valuation of Land				Any other relevant factor (current rent/ SOR/ ₹. Per 10 Sq. Mtr.) (16 June 2017)	Fair Rent as per Approved Valuer (₹. Per 10 Sq. Mt / Per Month)	Lease Rental proposed by MOPT (₹. 10 Sq. Mt / Per Month)
		Fair Rent as per Approved Valuer (₹. Per sq. mtr. Per annum)	Rates as per State Government Reckoner (₹. Per sq. mtr.)	Relevant Transactions in Port's Vicinity	Highest Tender-cum-Auction Rate (₹. Per sq. mtr)			
1	Vasco	135	120	0	0	132.5	112.50	133
2	Beyond Vaso and Betul	135	120	0	0	132.5	112.50	133

C. COMMERCIAL BUILDING

Sr. No.	Zone/Location	Valuation of Land				Any other relevant factor (current rent/ SOR/ Sq. Mtr./month) (16 June 2017)	Monthly Rent of the Property@ 6% of the Market Value of land (₹. Per Sq. Mt / Per Month)	Lease Rental proposed by MOPT (₹. Per Sq. Mt / Per Month)
		Market Value as per Approved Valuer (₹. Per sq. mtr.)	Rates as per State Government Reckoner (₹. Per sq. mtr.)	Relevant Transactions in Port's Vicinity	Highest Tender-cum-Auction Rate (₹. Per sq. mtr)			
1	Commercial Building Near Vasco Railway Station, Vasco Goa - Ground Floor.	93000	3500	0	0	*326.67	465	465
2	Commercial Building Near Vasco Railway Station, Vasco Goa - Other than Ground Floor.	72000	3500	0	0	326.67	360	360

NOTE:

(i). * Port vide letter dated 4 Sept 2017 has stated that ₹.377 in its original proposal is an inadvertant error. The figure is ₹.326.67.

(ii). The Lease rent approved by the Authority in the Order dated 10 June 2015 for Commercial Building near Vasco Railway Station is ₹.201698/- per month or part thereof which is for the entire building. The said Order is effective from 17 July 2015. The valuation report stated that the total built up area of this building is 680.72 sq. mtrs. Accordingly, the existing lease rent arrived by MOPT on per sq. mtr. per month basis at ₹.326.67/- per sq. mtr. per month is (201698/- per month *1.02*1.02= ₹.2,22,372/- per month/680.72 sq. mtrs.)

(iii). The MOPT has applied two escalation of 5% instead of one escalation due on 16 July 2016. Accordingly, the lease rent as on 30 June 2017 on the date of expiry comes to ₹.311.12/- per sq. mtr. per month i.e. (₹.211783/- per month / 680.72 sq. mtrs) instead of ₹.326.67/- per sq. mtr. per month indicated by MOPT.

D. NEW STRUCTURE CRUISE TERMINAL BUILDING

Sr. No.	Zone/Location	Valuation of Land				Any other relevant factor (current rent/ SOR/ Sq. Mtr./month) (16 June 2017)	Monthly Rent of the Property@ 6% of the Market Value of land (₹. Per Sq. Mt / Per Month)	Lease Rental proposed by MOPT (₹. Per Sq. Mt / Per Month)
		Market Value as per Approved Valuer (₹. Per sq. mtr.)	Rates as per State Government Reckoner (₹. Per sq. mtr.)	Relevant Transactions in Port's Vicinity	Highest Tender-cum-Auction Rate (₹. Per sq. mtr)			
1	Cruise Terminal Building at Harbour, Marmugoa Port Trust, Vasco, Goa.	45000	3500	0	0	0	225	225

E. MARKET VALUE OF LAND AND REVISED (REDUCED LEASE RENT) FOR THE FOLLOWING 4 STRUCTURES PROPOSED BY MOPT OF 36 STRUCTURES APPROVED BY THE AUTHORITY VIDE ORDER NO.TAMP/32/2015-MOPT DATED 27 FEB 2016.

Sr. No.	Zone/Location	Valuation of Land				Any other relevant factor (current rent/ SOR/ Sq. Mtr/ month.)	Monthly Rent of the Property @ 6% of the Market Value of land (₹. Per Sq. Mt / Per Month)	Lease Rental proposed by MOPT (₹. Per Sq. Mt / Per Month)
		Market Value as per Approved Valuer (₹. Per sq. mtr.)	Rates as per State Government Reckoner (₹. Per sq. mtr.)	Relevant Transactions in Port's Vicinity	Highest Tender-cum-Auction Rate (₹. Per sq. mtr)			
1	100 Bedded hospital building near garbage treatment plant at Headland Sada for MPT at Goa	22500	3500	0	0	210.00	112.50	113.00
2	Port Users Building (IOCL), inside custom bound area at Harbour, MOPT at Vasco, Goa	31500	3500	0	0	259.88	157.50	158.00
3	MPT Institute adjacent to Swatantra Path, Next to Bank of Baroda, MOPT, Goa	60000	3500	0	0	1216.85	300.00	300.00
4	V2 and V3 Shed, opp. Menezes Braganza Road, MOPT, Vasco, Goa,	13500	3500	0	0	78.75	67.50	68.00

Annex - II

COMPARATIVE STATEMENT OF LEASE RENTAL APPROVED BY AUTHORITY VIDE ORDER DATED 2 FEB 2012 & AMENDED ORDER DATED 8 AUGUST 2012, FOR LAND AND FORESHORE AS PROPOSED BY MOPT AND MODIFIED BY TAMP

Sr. No.	Zone/Location	PROPOSAL OF MOPT				CONSIDERED BY TAMP	
		Lease rent approved vide Order No. TAMP/8/2012-MOPT DT 02/02/2012 & 08/08/2012.	Current lease rent as on 16.06.2017 considered by MOPT including 9% pension levy	Lease Rental at 6% of Market Value considered by MOPT	Lease Rental being the higher of current lease rent vis-à-vis 6% of the market value of land i.e. higher of column 4 or 5 proposed by MOPT and considered by TAMP	Lease rent approved vide Order dated 2.2.2012 and 8.8.2012 after due escalation by 2% per annum to arrive at lease rent as on 17.06.2017 annum	Lease rent (to be) approved by TAMP based on higher of lease rent as on 17.06.2017 vis-à-vis 6% of market value of land higher column 5 or 7
1	2	3	4	5	6	7	8
I	LAND						
a	Marmugoa & Vasco Bay	500	590	590	590	552	590
b	Baina	500	590	590	590	552	590
c	Vasco	2500	2950	2900	2950	2760	2900
d	Dabolim	300	354	700	354	331	700
e	Headland Sada	400	472	463	472	442	463
f	Bogda	-	# 472	468.75	500	-	500

Bogda is a new entry proposed by MOPT in the current proposal. No lease rent is approved by the Authority for this land. Hence ₹.472/- considered by MOPT as current lease rent is not found to be factual position.

II FORESHORE AREA		(₹./10 Sq. Mtr. Per Month)					
Sr. No.	Zone/Location	Current lease rent as on 16.06.2017 considered by MOPT including 9% Pension Levy (in ₹.Per 10 sq.mt /month)					
		Lease rent approved By vide Order No. TAMP/8/2012-MOPT DT 02/02/2012 & 08/08/2012.	Current lease rent as on 16.06.2017 considered by MOPT including 9% pension levy	Fair rent as per approved valuer	Lease rent proposed by MOPT	Lease rent approved vide Order dated 2.2.2012 and 8.8.2012 after due escalation by 2% per annum to arrive at lease rent as on 17.06.2017 annum	Lease rent (to be) approved by TAMP based on proposal of the port for uniform lease rent for (a) and (b) based on the current lease rent for sl No (b).
1	2	3	4	5	6	7	8
a	Vasco	(i). 300 (ii).500	*132.50	112.50	133.00	#(i). 331 (ii).552	133
b	Beyond Vasco and Betul	120	*132.50	112.50	133.00	133	133

* The valuer's report and the Board approval furnished by MOPT states current lease rent at ₹132.50. But, the MOPT has subsequently stated that the current lease rent including 9% pension levy it is ₹145/- per 10 sq mtr. month.

As regards Sl No (a) for Vasco, the lease rent for fore shore area is prescribed under two subcategories. The current lease rent given by the MOPT for sl No (a) is not in line with the existing lease rent approved by the Authority.

Annex – III

Scale of Rates (SOR) for Estates of Mormugao Port Trust

General Note:

All the conditions / notes prescribed in the existing Scale of Rates / Schedule of License Fees, Lease Rentals and Way Leave Charges shall apply to the extent they are not inconsistent with the conditions prescribed in the amended Land Policy Guidelines of 2014 issued by the Ministry of Shipping, and as may be amended from time to time. In case of disagreement, the conditions prescribed by the Government in the amended Land Policy for Major Ports 2014 shall prevail.

I. LICENCE FEE ON PORT LAND FOR BUILDING AND OTHER STRUCTURES:

Sr. No.	Zone/Location	Rate per 10 sq. mtr. or part thereof per calendar month or part thereof (in ₹)
1	Mormugao Harbour & Vasco Bay	590.00
2	Baina	590.00
3	Vasco	2900.00
4	Dabolim	700.00
5	Headland Sada	463.00
6	Bogda	500.00

II. CHARGES FOR OCCUPATION OF FORESHORE LAND:

Sr. No.	Zone/Location	Rate per 10 sq. mtr. or part thereof per calendar month or part thereof (in ₹)
1	Foreshore Area at Vasco	133.00
2	Foreshore Area Beyond Vasco and at Betul	133.00

III. WAY LEAVE CHARGES:

Sr. No.	Zone/Location	Rate per 10 sq. mtr. or part thereof per calendar month or part thereof (in ₹)
1.	Mormugao & Vasco Bay	590.00
2.	Head Land Sada & Bogda	500.00
3.	Baina	590.00
4.	Beyond Vasco Bay upto Port limit, Dabolim/ Chicalim/ Sancoale/ North of Zuari River/ Betul Foreshore	133.00

IV. LEASE RENT FOR PREMISES - COMMERCIAL BUILDING NEAR VASCO RAILWAY STATION:

Sr. No.	Zone/Location	Rate Per sq. mtr. per Month (in ₹)
1.	Commercial building, Near Vasco railway station, Vasco, Goa – <u>Ground Floor</u>	465.00
2.	Commercial building, Near Vasco railway station, Vasco, Goa – <u>Other than Ground Floor</u>	360.00

V. CRUISE TERMINAL BUILDING:

Sr. No.	Zone/Location	Rate Per sq. mtr. per Month (in ₹)
1.	Cruise Terminal Building at Harbour, Mormugao Port Trust (MPT) at Vasco, Goa.	225.00

Note:

- (i). The rates prescribed in Schedule I, II, III and IV above shall be applicable with effect from 17 June 2017. The rates prescribed in Schedule V above will come into effect from the date the building is ready for occupation.
- (ii). The rates prescribed in Schedule I, II, III and IV above shall remain valid for five years i.e. till 16 June 2022. The rate prescribed in Schedule V will be coterminous with the rates prescribed Schedule I, II, III and IV above i.e. till 16 June 2022.
- (iii). The rates provided in the Scale of Rates shall get automatically escalated by 2% per annum for Land, Foreshore Area and Way Leave Charges. The rates for premises i.e. Commercial Building at Vasco Railway Station prescribed above shall get automatically escalated by 5% per annum after expiry of each year from the effective date of implementation of the Scale of Rates.
- (iv). For the purpose of way leave charges, the area occupied by single pipelines should be calculated based on the diameter and length of those pipelines. In case of multi-layer pipeline stacks, the physical area occupied by the multilayer pipeline stacks should be considered and the respective users should be billed for pro-rata area on the basis of the diameter and length of their pipelines passing through that area. With respect to the area shared with road, rails, jetties, etc., the respective users should be billed pro-rata for 50% of the concerned area assuming that they do not have exclusive possession of land and what they have is only 'Right of Way'. As far as underground pipes are concerned if the users establish that the possession of surface area above the underground cross-country pipelines is not physically with them, the area occupied by such pipelines should be counted 50% of the product of diameter and length, for the purpose of levy of way leave charges.
- (v). The Licence Fees for water area shall be charged 50% of the licence fee of abutting land.

Annex – IV

1. The amendment to the existing lease rental for structures listed at Sr. No.2, 3, 4, 35 and 36 vide Order No.TAMP/32/2015-MOPT dated 27 February 2016 and subsequent amendment Order No.TAMP/32/2015-MOPT dated 4 January 2017 under Schedule – V – Lease Rent for premises (36 structures) under Part III – Estate Rentals is as given below:

Approved vide Order No TAMP/32/2015-MOPT dated 27 February 2016			AMENDED AS PROPOSED BY MOPT		
Sr. No.	Zone/Location	Rate Per sq. mtr. per Month (in ₹)	Sr. No (New)	Zone/Location	Rate Per sq. mtr. per Month (in ₹)
2.	Basement+ground+upperground+first floor R.C.C. framed structure, 100 bedded hospital building near garbage treatment plant at Headland Sada for MOPT at Goa	200.00	1.	100 bedded hospital building near garbage treatment plant at Headland Sada for MOPT at Goa.	113.00
3.	Ground floor R.C.C. framed structure, building known as V3 Shed, opp. Menezes Braganza Road, MOPT, Baina, at Goa.	75.00	2.	V1, V2 and V3 Shed, opp. Menezes Braganza Road, MOPT, Baina, at Goa.	68.00
4.	Ground floor R.C.C. framed structure, building known as V2 Shed, opp. Menezes Braganza Road, MOPT, Baina, at Goa.	75.00			
35.	Developed land with existing building which is known as MPT Institute adjacent to Swatantra Path, Next to Bank of Baroda, MOPT, Vasco, Goa.	1,158.90	33.	MPT Institute adjacent to Swatantra Path, Next to Bank of Baroda, MOPT, Vasco, Goa.	300.00
36.	Still + 6 Upper floor R.C.C. framed Structure building known as “IOCL/Port Users Building” inside custom bound area at Harbour, MOPT at Vasco, Goa	247.50	34.	Port Users Building (IOCL) inside custom bound area at Harbour, MOPT at Vasco, Goa	158.00

2. Sl. no 1- Ground floor R.C.C. framed structure, building known as V1 shed, off Menezes Braganza Road, Mormugao Port Trust (MPT), at Goa stands deleted as it is clubbed with V2 and V3 sheds at Sl. No 2. (New Sr. No 1). Consequent to clubbing of lease rent prescribed at Sl. No 1, 3 and 4 in the existing SOR as Sl. No.2, the Sr. Nos. 2 to 36 in the existing lease rent schedule are renumbered as 1 to 34.
3. Insert the following as note no 8 in the existing lease rent schedule for premises
- (ii). The amended lease rent approved for the above structures will come into effect after expiry of 30 days from the date of notification of the Order in the Gazette of India. The validity of lease rent for the above structures is coterminus with the validity of the lease Rentals for other port structures approved by the Authority vide Order No. TAMP/32/2015-MOPT dated 27 February 2016.